



ОТЧЕТ №2/БСПБ-080/18 от 27 марта 2018 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: Г. КРАСНОЕ СЕЛО, ПУШКИНСКОЕ ШОССЕ, Д.1, КОРПУС 5**

ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ В ПРОЦЕДУРЕ БАНКРОТСТВА

Заказчик:

ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Исполнитель:

ООО «ОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ»

ОГЛАВЛЕНИЕ

Оглавление	2
1. Общие сведения.....	3
1.1. Основные факты и выводы.....	3
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	7
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.4. Основные термины и определения	8
1.5. Цели и задачи оценки	9
1.6. Определение рыночной стоимости	9
1.7. Описание процесса оценки объекта оценки	10
1.8. Подходы и методы, применяемые в оценке	10
1.9. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	12
2. Описание местоположения объектов оценки	13
2.1. Описание Красносельского района Санкт-Петербурга	14
2.2. Описание локального местоположения	16
3. Описание объекта оценки	17
3.1. Описание оцениваемых объектов	17
3.1.1. Общая характеристика улучшения.....	17
3.1.2. Общая характеристика земельного участка	18
3.2. Фотографии объекта оценки	19
4. Позиционирование объекта оценки в секторах рынка	26
5. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту анализа, но влияющие на его стоимость	27
6. Анализ рынка недвижимости	34
6.1. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга	34
7. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	44
8. Анализ наиболее эффективного использования	45
8.1. Анализ использования земельного участка как условно свободного	45
8.2. Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями	46
9. Выбор подходов определения рыночной стоимости	47
9.1. Выбор подходов определения рыночной стоимости недвижимого имущества	47
9.2. Выбор методов определения рыночной стоимости земельных участков	49
10. Определение рыночной стоимости.....	52
10.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом	52
10.1.1. Общие положения	52
10.1.2. Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.....	52
10.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	60
10.2.1. Общие положения	60
10.2.2. Подбор объектов аналогов	61
10.2.3. Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения (1-я группа корректировок)	61
10.2.4. Проведение корректировок по независимым (кумулятивным) элементам сравнения (2-я группа корректировок)	62
10.3. Определение рыночной стоимости доходным подходом	66
10.3.1. Общие положения	66
11. Согласование результатов. заключительное решение о стоимости объекта	75
12. Сертификация оценки.....	76
13. Приложения.....	77
Приложение 1. Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщиков, копии страхового полиса.....	78
Приложение 2. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)	86
13.1.1. Аналоги, используемые при оценке стоимости земельного участка	86
13.1.2. Аналоги, используемые для сравнительного подхода	88
13.1.1. Аналоги, используемые для определения рыночной арендной ставки	92
Приложение 3. Расчет рыночной арендной ставки	95
Приложение 4. Документальные сведения, предоставленные Заказчиком	101

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
1.1. Основные факты и выводы
I. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Объекты недвижимости в составе:
---------------	---------------------------------

№ п/п	Наименование	Кадастровый/ Условный номер	Общая площадь, кв.м	Адрес
1	Земельный участок	78:40:0009101:1	78 805,00	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит.А
2	Здание ремонтно-механического цеха	78:40:0009101:1014	2 496,30	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. А
3	Здание гаража	78:40:0009101:1016	1 318,60	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Д
4	Здание участка проката, общей площадью кв.м, расположенное по адресу: кад.№;	78:40:0009101:1017	485,90	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Е
5	Здание сантехнического участка	78:40:0009101:1018	139,9	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Ж
6	Здание кислородной	78:40:0009101:1019	58,90	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. З
7	Здание деревообрабатывающей мастерской	78:40:0009101:1030	352,60	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. И
8	Склад панельный железобетонный	78:40:0009101:1020	657,00	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. К
9	Склад панельный железобетонный №3	78:40:0009101:1021	646,30	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. М
10	Здание склада материального	78:40:0009101:1022	946,10	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Н
11	Здание трансформаторной подстанции	78:40:0009101:1024	30,70	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Т
12	Здание общежития – бытовой корпус	78:40:0009101:1023	742,60	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Ф
13	Здание арматурного цеха	78:40:0009101:1023	1 185,30	г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. У
14	Здание для хранения готовой продукции и тары (подземный склад нефтепродуктов)	78:40:0009101:1015	466,80	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Ч,
15	Здание офиса №2 - бытовой корпус цеха металлоконструкций	78:40:0009101:1025	845,70	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Я
16	Здание цеха металлоконструкций	78:40:0009101:1029	1 421,00	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. АБ
17	Здание офиса №1, Контора Санкт-Петербургского участка	78:40:0009101:1028	645,20	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Б
18	Здание профилактория для тех/обслуживания а/машин, общей площадью кв.м, расположенный по адресу кад.№;	78:40:0009101:1027	1 485,90	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. В
19	Ангар арочного типа №1 лит Р	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
20	Асфальтовое покрытие территории и подъездной дороги	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
21	ВЛЗ-6 кв от ФИД 6 КВТ КР. С-ГОРЕЛ-ТП-454	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
22	Водопровод противопожарный в ЦМК	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
23	Временный ангар для ремонта и технического обслуживания длинномерного автотранспорта	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
24	Временный навес у здания ТО и РИО	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
25	Газовая котельная	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
26	Забор/ограждение на производственной базе	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
27	Здание блочно-модульное для стоянки	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село,



№ п/п	Наименование	Кадастровый/ Условный номер	Общая площадь, кв.м	Адрес
	автотранспорта			Пушкинское шоссе, д.1
28	Здание металлическое конькового типа	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
29	Здание сборно-утепленное металлическое №2 лит. П	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
30	Здание сборно-утепленное металлическое №3 лит. С	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
31	Кабель связи ТПП 50Х2	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
32	Канализация ливневая	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
33	КЛ-10 КВт БАЗА СПб от ТП418	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
34	Механический участок ЦМК	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
35	Модульно-бытовой комплекс б/у	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
36	Очистные сооружения	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
37	Подводящий газопровод среднего давления к котельной	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
38	Проходная на производственную базу лит. Э	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
39	Сети водопровода	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
40	Сети канализации с канализационной насосной станцией	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
41	Тепловые сети котельной	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
42	Топливозаправочный пункт	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
43	Участок арматурного цеха лит. Х	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
44	Электроснабжение пром.базы Красное Село	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1

ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

Дата проведения оценки	23 марта 2018 г.
Цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости имущества для установления начальной цены продажи в процедуре банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Денежная единица	Рыночная стоимость имущества определена в данном Отчете в рублях РФ
Порядковый номер Отчета	№2/БСПБ-080/18
Дата составления Отчета	27 марта 2018 г.
Основание для проведения работ по оценке	Задание на оценку № 2/БСПБ-080/ОК от 21 марта 2018 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результата оценки» Задания на оценку. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления Отчета, т.е. до 27.09.2018 г.

СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ

Полное наименование	ОАО "Мостооряд №19"
ОГРН	1027804594498
ИНН / КПП	7807002721 / 780701001
Адрес местонахождения	198320, город Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, 77а

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчик:	ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН: 7831000027, КПП: 783501001, ОГРН: 1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.)
Адрес Заказчика:	РФ, 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
Банковские реквизиты Заказчика:	к/сч: 30101810900000000790 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу,



	БИК 044030790
Контактные данные:	Тел./факс: +7(812)329-50-50
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	
Исполнитель:	ООО «Оценка и Консалтинг»
Место нахождения Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Почтовый адрес Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Контактная информация Исполнителя:	Тел.: +7 499-760-22-84; +7 926-530-92-22; E-mail: Appraiser23@yandex.ru; info@ocenem.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	АО «Тинькофф Банк» Москва, 123060, 1-й Волоколамский, проезд, д. 10, стр. 1 Расчетный счет 40702810910000234027 БИК 044525974
Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», (место нахождения: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023). Свидетельство регистрационный номер 1517, дата выдачи: 03.10.2017 г.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Полис №170000-035-000164 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 22.09.2017 г. Срок действия: с «30» сентября 2017 г. по «29» сентября 2018 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦАХ (ОЦЕНЩИКАХ) ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщик	Матыгина Елена Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Матыгина Елена Викторовна, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО»), регистрационный номер 0341 от «21» января 2010 года. Местонахождение НП СРОО «СПО»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233.
Сведения о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №595385, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 01 июля 2004 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 7017. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом 30 октября 2006 г., регистрационный номер 1017/2006. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным университетом 27 ноября 2009 г., регистрационный номер 351.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Матыгина Елена Викторовна) № ОТВ-ОЦ № 00158, выданный организацией: ООО "СК "Капитал-Полис". Период страхования с 12.03.2018 по 11.03.2019. Страховая сумма 300000 (триста тысяч руб.)
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2003 г.
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Оценка и Консалтинг», договор №8 от 01 сентября 2017 г.

II. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ И ПРЕДПОСЫЛКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ**ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ**

Перечень документов по объектам оценки, устанавливающих количественные и качественные характеристики	См. подраздел 1.10. «Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения»
Перечень использованных при оценке данных	Web-сайты: www.zemvopros.ru, www.bn.ru, www.rosrealt.ru, www.komned.ru, www.realty.dmir.ru, www.lvo.ru, www.restate.ru, www.7770755.ru, www.eip.ru, www.beboss.ru, , www.bsn.ru и др.

III. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА**СТОИМОСТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Подход	Вес (при согласовании)	Значение
Доходный подход, руб.	60,0%	239 626 085
Затратный подход, руб.	не применялся	-
Сравнительный подход, руб.	40,0%	332 491 534



ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Рыночная стоимость улучшений с долей земельного участка площадью 13 925 кв. м, руб.	276 772 265
Рыночная стоимость земельного участка площадью 78 805 кв. м, руб.	150 000 000
Рыночная стоимость улучшений площадью 13 924,80 кв. м, руб. (пп. 2-44 перечня объектов)	250 000 000
Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, руб.	400 000 000

Генеральный директор
ООО «Оценка и консалтинг»

Д.А. Корниенко

1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Основные допущения и ограничительные условия:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам.
- Оценщики не проводили никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров, оцениваемого имущества и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика и Собственников, считаются достоверными. Оценщики не несут ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком и Собственниками.
- При проведении оценки Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов. В частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных материалах.
- Мнение Оценщиков относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на рынке по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Согласно данным, предоставленным специалистами Заказчика, Объект оценки находится в залоге у ПАО «Банк «Санкт-Петербург» однако, в рамках настоящего отчета в соответствии с Заданием на оценку Оценщик рассчитывает стоимости оцениваемого имущества без учета вышеуказанного обременения.
- В соответствии с пп. 15 п 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).
- На дату проведения оценки визуальный осмотр объектов оценки не проводился в связи с отсутствием доступа к объектам. Фотографии объектов оценки, приведенные в отчете, предоставлены заказчиком (результаты визуального обследования по состоянию на 07.07.2016 г.). Оценка рыночной стоимости в настоящем отчете проведена из предположения, что техническое состояние и характеристика зданий, строений и сооружений на дату проведения оценки соответствует состоянию, зафиксированному на фотографиях. В случае выявления факторов, непосредственно влияющих на рыночную стоимость объектов, стоимость может быть как меньше, так и больше рассчитанной в настоящем отчете, с учетом выявленных факторов и обстоятельств.
- На оцениваемом земельном участке площадью 78 805 кв. м расположены объекты улучшений, по которым не предоставлены правоустанавливающие документы (пп. 19-44), которые включают здания, строения, инженерные сети и коммуникации. В рамках настоящего отчета данные улучшения рассматриваются как неотъемлемая часть земельного участка (инженерные сети и коммуникации), незарегистрированные строения и сооружения оценке не подлежат, предполагается, что они входят в составе единого объекта недвижимости.

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка произведена в соответствии с:

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»», и статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), являющимся основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.
- Федеральными стандартами оценки, вступившими в силу с 29 сентября 2015 г.:
 - «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297;

- «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298;
- «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299;
- «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденные приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г. №611;

Федеральные стандарты оценки применяются на основании того, что согласно действующему законодательству РФ являются обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности.

- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», утвержденными решением Совета Партнерства от 03.03.2008 г., Протокол №2 (с изменениями и дополнениями), в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.

1.4. Основные термины и определения

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

Оценка - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания, сооружения.

Стоимость – экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

Виды стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости.

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

При определении **стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации, т.е. это зафиксированный в договоре показатель сделки.

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

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

Подход к оценке - совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. *Объектом - аналогом* объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена – цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

1.5. Цели и задачи оценки

Согласно Задания на оценку № 2/БСПБ-080/ОК от 21 марта 2018 г. оценка производится для цели установления НПЦ в процедуре банкротства (Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей).

1.6. Определение рыночной стоимости

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации») и Федеральному стандарту оценки №2, утвержденному приказом №298 Минэкономразвития России 20.05.2015 г., при определении рыночной стоимости объекта оценки «определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Оцениваемые права

- на улучшения и на земельный участок - право собственности.

Определение оцениваемых прав:

Статья 209 главы 13 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет содержание права собственности следующим образом:

- 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, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
- Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

1.7. Описание процесса оценки объекта оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

Осмотр объекта оценки: на данном этапе Оценщик осматривает и фотофиксирует объект оценки: земельный участок с расположенными на нем зданиями, строениями и сооружениями. Посещение и осмотр объекта оценки Оценщиком не производился. Основные сведения о техническом состоянии и характеристиках объекта оценки получены из документации, словесной информации и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком. По информации Заказчика незарегистрированных обязательств и прав, нормативов, по аренде и т.п. не имеется. Согласно соглашению эксперты не должны проводить относительно них дальнейших исследований.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами по коммерческой и промышленной недвижимости.

Применение подходов к оценке объекта, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. В данном Отчете при определении рыночной стоимости объекта оценки оценщики использовали доходный и сравнительный подходы.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщики взвешивают достоинства и недостатки каждого, и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного Отчета.

1.8. Подходы и методы, применяемые в оценке

Описание общепринятых подходов и методов, применяемых в оценке недвижимого имущества

Проведение оценки рыночной стоимости недвижимого имущества предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

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

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

Затратный подход

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках, при оценке земельных участков.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемыми объектами по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости, в рамках сравнительного подхода, Оценщики должны использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете.

Таким образом, сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода обязательное условие - достоверность и полнота информации.

Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объектов недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- Определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- Исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

- Определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- Преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может оцениваться:

- Методом прямой капитализации;
- Методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является, в основном, функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

1.9. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Данный отчет выполнен на основании документации по объекту оценки предоставленной Заказчиком оценки и данных информационных ресурсов, указанных в нижеследующей таблице.

Копии предоставленных Заказчиком документов приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету об оценке.

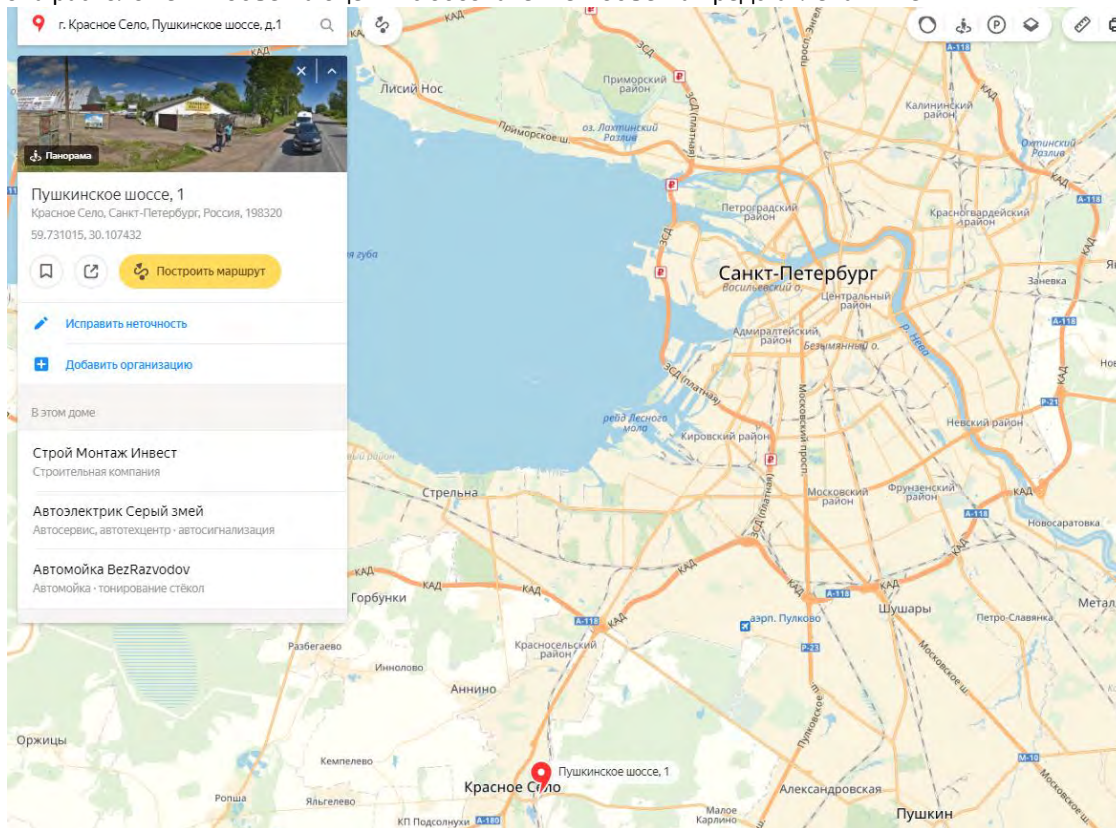
Таблица 1. Документы, предоставленные Заказчиком оценки и другие используемые источники информации

Тип данных	Источник информации
Описание местоположения объекта оценки	По данным Web-сайтов: maps.yandex.ru, http://ru.wikipedia.org/ , www.e-atlas.ru
Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество 2. Кредитный договор № 0119-14-000259 от 22.05.2014 г., 3. Договор об ипотеке от 07 июля 2014 года., 4. Договор залога № 0119-14-000267/3-1 от 22.05.2014 г.
Анализ социально-экономического положения России	По данным Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru).
Анализ рынка объекта оценки	Исследования компании «LondonRealInvest» (LRI). Web-сайты: www.bn.ru , www.emls.ru , www.eip.ru и др.
Данные, используемые в рамках сравнительного, доходного и затратного подходов	См. Приложение «Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)».

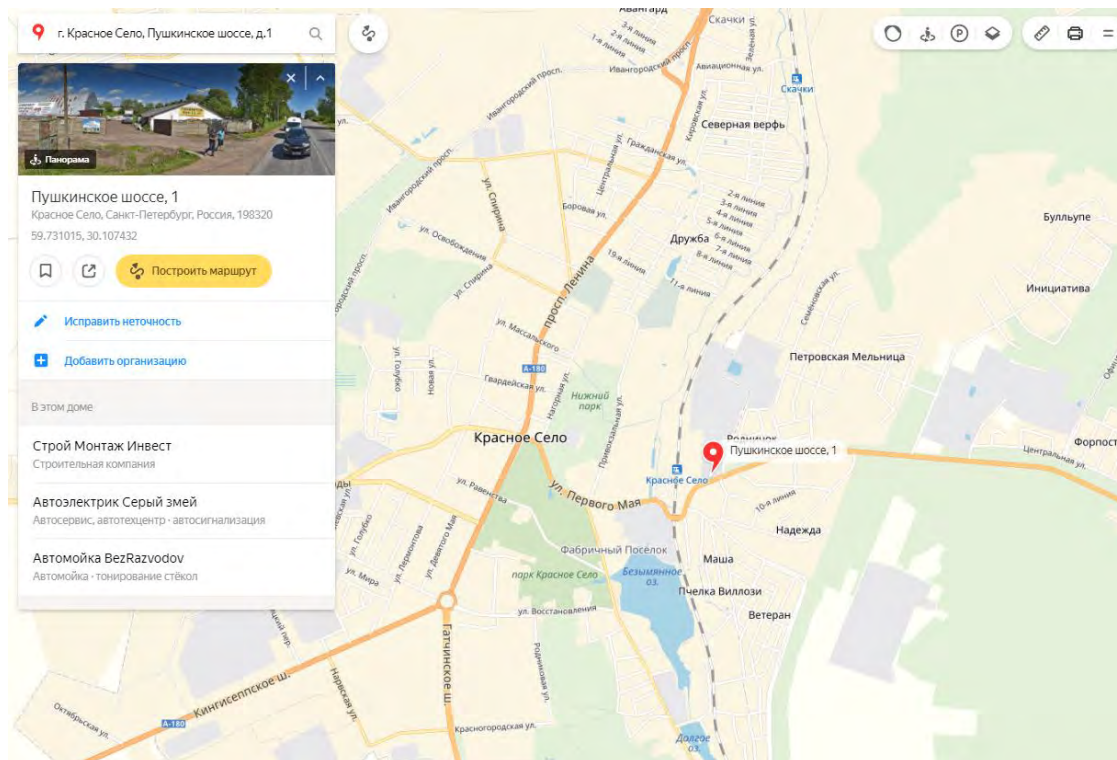
2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в границах Красносельского района Санкт-Петербурга.

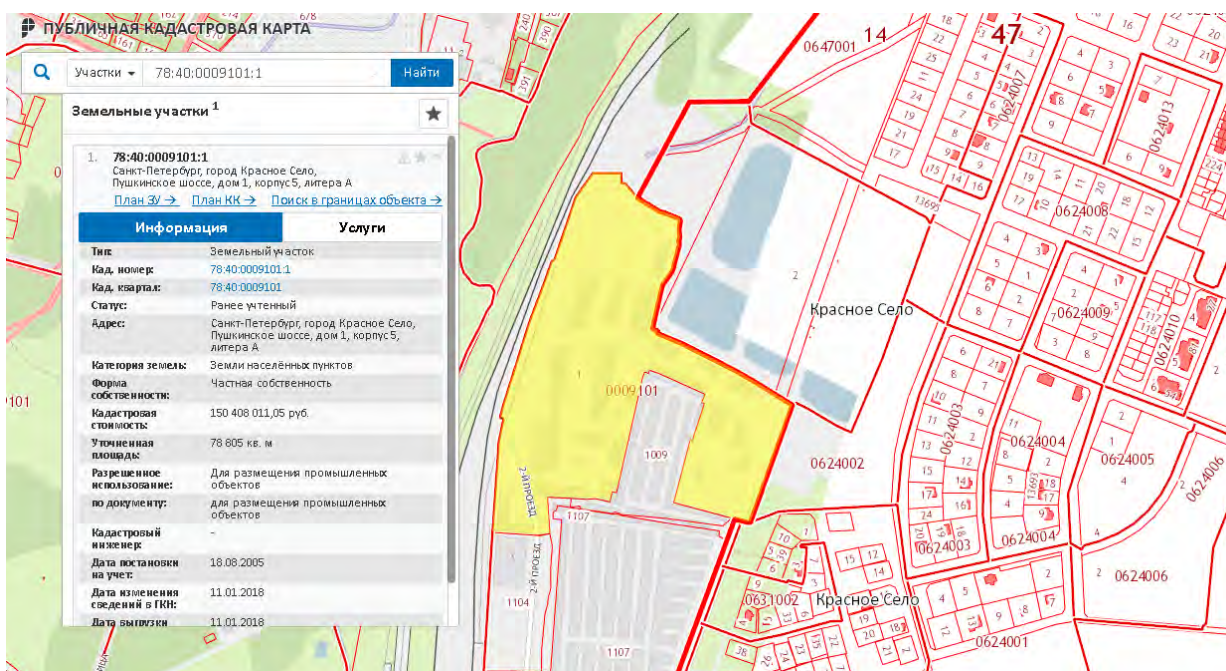
Карта района расположения объекта оценки с обозначением объекта представлена ниже.



Карта-схема 1. Расположение объекта оценки на карте Санкт-Петербурга



Карта-схема 2. Район местоположения объекта оценки на карте города



Карта-схема 3. Кадастровая карта земельного участка площадью 78 805 кв. м.

2.1. Описание Красносельского района Санкт-Петербурга¹

Красносельский район Санкт-Петербурга расположен в юго-западной части города и охватывает довольно значительную территорию, включающую город Красное Село, поселки Хвойный, Горелово, Лигово, Можайский. Район имеет выход к побережью Невской губы Финского залива. Протяженность территории района с севера на юг – свыше 30 км, а с запада на восток – около 15 км. Общая протяженность административной границы района составляет 97 км, в том числе по суше – 86 км, по береговой линии Финского залива – 11 км.

Площадь района – 11,5 тыс. га. Численность населения 366 442 чел. (2016).

Красносельский район граничит:

- Кировским районом;
- Московским районом;
- Петродворцовым районом;
- Ломоносовским районом Ленинградской области;
- Гатчинским районом Ленинградской области.

Как административно-территориальная единица, район состоит из семи муниципальных образований: муниципальный округ Юго-Запад, муниципальный округ Горелово, муниципальный округ Южно-Приморский, муниципальный округ Урицк, муниципальный округ Константиновское, муниципальный округ Сосновая Поляна и город Красное село.

Историческая справка

В 1936 году был создан Красносельский район Ленинградской области с административным центром в Красном Селе. Район объединял земли, окружавшие город Красное Село. В декабре 1955 года территория Красносельского района вошла в состав Ломоносовского района Ленинградской области.

В первые послевоенные годы Юго-западные окраины Петербурга активно восстанавливались после военной разрухи. Заново было отстроено Красное село. В связи с интенсивным жилищным строительством конца 50-х – начала 60-х гг. начали отстраиваться территории бывших дачных поселков Урицка, Сосновой Поляны, Ульянки. Ленинград рос и расширялся. Возникла необходимость в реорганизации административного деления и создания

¹ По материалам <https://www.bn.ru>

новых районов, включающих в себя территории, которые могли бы в перспективе активно застраиваться. В связи с этим было принято решение о создании нового района. Красносельский район образован в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 13 апреля 1973 года.

Транспортная инфраструктура

Главной недостатком Красносельского района является отсутствие станций метро, отсюда плохая транспортная доступность к центру города. Ближайшая станция метро расположена в Кировском районе («Проспект ветеранов»). Наземный общественный транспорт включает трамвайные и автобусные маршруты, коммерческие маршрутные такси, а также железнодорожные станции (Сосновая Поляна, Красное Село, Сcachки, Горелово, Лигово). В часы пик городской транспорт переполнен, а на дорогах образуются большие пробки.

Основными транспортными магистралями района являются

- проспект Ленина (Красное Село);
- улица Коммунаров, Таллинское шоссе (Горелово);
- Волхонское шоссе, улица интернациональная (Володарский);
- проспекты Ленинский, партизана Германа, Ветеранов, шоссе Петергофское (северовосточная часть района).

К преимуществам транспортного сообщения района можно отнести быструю и удобную доступность к местам массового отдыха в юго-западном и южном направлении от Петербурга (парки Ораниенбаума, Петергофа, Стрельны).

Программой развития транспортной системы Санкт-Петербурга на 2015-2020 гг. предполагается строительство скоростной магистрали в обход г. Красное Село.

Экология

Достоинством Красносельского района является его экологическая благополучность. В районе расположено чрезвычайно мало промышленных предприятий, а те что находятся в его границе не относятся «грязными». Общее загрязнение почв в Красносельском районе слабое.

Площадь зеленых насаждений территории Красносельского района составляет свыше 600 га, и включает три больших парка (Приморский, Сосновая поляна, Полежаевский), а также много озелененных участков и улиц района. В Красносельском районе расположено несколько озер (Дудергофское, Безымянное, Долгое) и рек (Ивановка, Дудергофка).

Загрязненностью воздуха отличаются крупные транспортные магистрали района – проспекты Маршала Жукова и Ветеранов, Петергофское и Таллинское шоссе.

Жилая недвижимость

В составе Красносельского района имеются четыре внутригородских муниципальных округа, а также расположенные за КАД Горелово и Красное Село. Основные транспортные магистрали района – проспект Народного Ополчения, проспект Ветеранов и Петергофское шоссе – проходят рядом с жилыми микрорайонами, в которых сосредоточены основные предложения по продаже квартир на вторичном рынке.

Красносельский район можно разделить на отдельные микрорайоны: Юго-Запад, Лигово (Урицк), Сосновая поляна.

Юго-Запад. Границы микрорайона: проспект Маршала Жукова – Петергофское шоссе – улица Доблести – Ленинский проспект – улица Десантников – проспект Маршала Казакова. Значительная часть жилых домов микрорайона составляют низкокачественные «корабли», расположенные в местах с хорошей транспортной доступностью. Более популярные дома 137 серии, строились позже, соответственно к ним добраться сложнее. К достоинствам микрорайона можно отнести близость к крупным рекреационным зонам (Южно-Приморский парк и загородные достопримечательности Петергофского направления).

Урицк (Лигово). Границы микрорайона: река Ивановка – проспект Народного Ополчения – проспект Маршала Жукова и Петергофское шоссе. Благополучный «спальный» микрорайон включает озелененные жилые кварталы, большие парки (Полежаевский и Южно-Приморский), речку Дудергофку и выход к Финскому заливу.

Сосновая поляна. Границы микрорайона: улица Пионерстрой – проспект Народного Ополчения – река Ивановка – Петергофское шоссе. Очень зеленый, но с плохой транспортной доступностью микрорайон можно назвать «классически спальным» с типовым советских времен жилым фондом. Жилые дома микрорайона – это

пятиэтажные «хрущевки» и «брежневки», кирпичные и панельные, а также 9-ти этажные типовые панельные и кирпичные дома и некоторая часть «немецких коттеджей».

Перспективы развития жилой и коммерческой недвижимости Красносельского района связаны с реновацией «хрущевок» и улучшением транспортной доступности.

Коммерческая недвижимость

Коммерческая недвижимость Красносельского района является одной из самых слабо развитых в городе. В районе отсутствуют бизнес-центры класса А, объем площадей в бизнес-центрах класса В составляет менее 1% от общегородского. По обеспеченности качественной торговой недвижимостью в расчете на количество жителей Красносельский район находится на 14 месте среди районов города².

Сегмент офисной недвижимости развивается в районе крайне слабо, по причине плохой транспортной доступности и удаленности от центров деловой активности. Непосредственно в районе недостаточно точек притяжения деловой активности. В среднесрочной перспективе эта ситуация вряд ли изменится.

На текущий момент в Красносельском районе действуют следующие крупные торговые комплексы: ТК «Фиолент» (17 тыс. кв. м), ТК «Юго-Запад» (15,5 тыс. кв. м) и открытый рядом с жилым микрорайоном «Балтийская жемчужина» в августе 2013 года ТРК «Жемчужна плаза» (96 тыс. кв. м)

Развитие коммерческой недвижимости в Красносельском районе связано, по мнению экспертов рынка, с торговым сегментом, который будет развиваться вслед за массовым жилым строительством.

Социальная инфраструктура

В районе работает 52 дошкольных образовательных учреждения и 34 государственных бюджетных общеобразовательных учреждения, среди них 7 гимназий, 3 лицея. Также в районе имеются больницы, взрослые и детские поликлиники³.

2.2. Описание локального местоположения

Объект оценки расположен в Красносельском районе Санкт-Петербурга.

Объект оценки расположен на территории района с хорошо развитой инфраструктурой.

В таблице ниже представлены основные характеристики местоположения Объекта оценки.

Таблица 2. Общая характеристика территории вблизи Объекта оценки

Наименование показателя	Описание / значение
Локальное расположение	Объект оценки расположен в промышленной зоне г. Красное Село
Ближайшие автомагистрали	Пушкинское шоссе – 2 линия
Значимость автомагистралей	Средняя
Транспортная доступность	Хорошая, подъезд может осуществляться как личным, так и общественным автотранспортом.
Уровень транспортных потоков в непосредственной близости	Средняя
Удаленность до районного центра, КАД Санкт-Петербурга	Ок. 9 км
Удаленность от ж/д станции	Ж/д станция «Красное Село» - ок. 500 м
Ближайшее окружение	Промышленная застройка, ГСК Мостовик

² По данным анализа департамента консалтинга, оценки и аналитических исследований компании «АРИН»

³ http://gov.spb.ru/gov/terr/reg_krasnoselsk/sistema-obrazovaniya/

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание оцениваемых объектов

3.1.1. Общая характеристика улучшения

Оцениваемые объекты расположены по адресу: г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5.

Данные о первоначальной и остаточной балансовой стоимости Объектов оценки Оценщику не предоставлены.

Таблица 3. Общая характеристика прав на объекты

Показатель	Значение
Вид права на улучшения	Право собственности
Правообладатель	ОАО «Мостостроительный отряд №19»
Документ, подтверждающий право	Выписки из ЕГРН на недвижимое имущество
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека, в пользу Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных

Таблица 4. Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый/ Условный номер	Общая площадь, кв.м	Адрес
1	Земельный участок	78:40:0009101:1	78 805,00	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит.А
2	Здание ремонтно-механического цеха	78:40:0009101:1014	2 496,30	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. А
3	Здание гаража	78:40:0009101:1016	1 318,60	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Д
4	Здание участка проката, общей площадью кв.м, расположенное по адресу: кад.№;	78:40:0009101:1017	485,90	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Е
5	Здание сантехнического участка	78:40:0009101:1018	139,9	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Ж
6	Здание кислородной	78:40:0009101:1019	58,90	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. З
7	Здание деревообрабатывающей мастерской	78:40:0009101:1030	352,60	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. И
8	Склад панельный железобетонный	78:40:0009101:1020	657,00	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. К
9	Склад панельный железобетонный №3	78:40:0009101:1021	646,30	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. М
10	Здание склада материального	78:40:0009101:1022	946,10	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Н
11	Здание трансформаторной подстанции	78:40:0009101:1024	30,70	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Т
12	Здание общежития – бытовой корпус	78:40:0009101:1023	742,60	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Ф
13	Здание арматурного цеха	78:40:0009101:1023	1 185,30	г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. У
14	Здание для хранения готовой продукции и тары (подземный склад нефтепродуктов)	78:40:0009101:1015	466,80	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Ч,
15	Здание офиса №2 - бытовой корпус цеха металлоконструкций	78:40:0009101:1025	845,70	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Я
16	Здание цеха металлоконструкций	78:40:0009101:1029	1 421,00	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. АБ
17	Здание офиса №1, Контора Санкт-Петербургского участка	78:40:0009101:1028	645,20	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. Б
18	Здание профилактория для тех/обслуживания а/машин, общей площадью кв.м, расположенный по адресу кад.№;	78:40:0009101:1027	1 485,90	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит. В
19	Ангар арочного типа №1 лит Р	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
20	Асфальтовое покрытие территории и подъездной дороги	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
21	ВЛЗ-6 кв от ФИД 6 КВТ КР. С-ГОРЕЛ-ТП-454	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
22	Водопровод противопожарный в ЦМК	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1

№ п/п	Наименование	Кадастровый/ Условный номер	Общая площадь, кв.м	Адрес
23	Временный ангар для ремонта и технического обслуживания длинномерного автотранспорта	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
24	Временный навес у здания ТО и РИО	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
25	Газовая котельная	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
26	Забор/ограждение на производственной базе	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
27	Здание блочно-модульное для стоянки автотранспорта	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
28	Здание металлическое конькового типа	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
29	Здание сборно-утепленное металлическое №2 лит. П	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
30	Здание сборно-утепленное металлическое №3 лит. С	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
31	Кабель связи ТПП 50Х2	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
32	Канализация ливневая	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
33	КЛ-10 КВт БАЗА СПб от ТП418	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
34	Механический участок ЦМК	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
35	Модульно-бытовой комплекс б/у	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
36	Очистные сооружения	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
37	Подводящий газопровод среднего давления к котельной	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
38	Проходная на производственную базу лит. Э	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
39	Сети водопровода	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
40	Сети канализации с канализационной насосной станцией	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
41	Тепловые сети котельной	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
42	Топливозаправочный пункт	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
43	Участок арматурного цеха лит. Х	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1
44	Электроснабжение пром.базы Красное Село	-	-	: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1

На дату проведения оценки визуальный осмотр объектов оценки не проводился в связи с отсутствием доступа к объектам. Фотографии объектов оценки, приведенные в отчете, предоставлены заказчиком (результаты визуального обследования по состоянию на 07.07.2016 г.). Оценка рыночной стоимости в настоящем отчете проведена из предположения, что техническое состояние и характеристика зданий, строений и сооружений на дату проведения оценки соответствует состоянию, зафиксированному на фотографиях. В случае выявления факторов, непосредственно влияющих на рыночную стоимость объектов, стоимость может быть как меньше, так и больше рассчитанной в настоящем отчете, с учетом выявленных факторов и обстоятельств.

На оцениваемом земельном участке площадью 78 805 кв. м расположены объекты улучшений, по которым не предоставлены правоустанавливающие документы (пп. 19-44), которые включают здания, строения, инженерные сети и коммуникации. В рамках настоящего отчета данные улучшения рассматриваются как неотъемлемая часть земельного участка (инженерные сети и коммуникации), незарегистрированные строения и сооружения оценке не подлежат, предполагается, что они входят в составе единого объекта недвижимости.

3.1.2. Общая характеристика земельного участка

Таблица 5. Общая характеристика земельных участков

Показатель	Значение
Общая площадь земельного участка, кв.м.	78 805

Показатель	Значение
Кадастровый (условный) номер	78:40:0009101:1
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения промышленных объектов
Зарегистрированное право	право собственности
Существующие ограничения (обременения)	№ 78-78-01/0809/2005-671 от 29.11.2005 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-01/0809/2005-672 от 29.11.2005 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78/035-78/035/005/2015-564/1 от 13.05.2015 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78/035-78/035/099/2016-37/12 от 06.09.2016 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-89/021/2014-042 от 06.09.2014 (Ипотека) № 78-78-89/021/2014-072 от 06.09.2014 (Ипотека)
Коммуникации	Электроснабжение, отопление – от групповой котельной, водоснабжение, водоотведение, слаботочные источники, вентиляция – приточно-вытяжная
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	150 408 011,05
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Описание территории участка	Земельный участок неправильной формы, ровный без значительных перепадов высот, используется по назначению
Расположение, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая, асфальтовое покрытие

3.2. Фотографии объекта оценки

Фотоматериалы, размещенные в данном разделе, предоставлены Заказчиком.















4. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СЕКТОРАХ РЫНКА

Согласно Заданию на оценку №2/БСПБ-080/ОК от 21 марта 2018 г. оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

При позиционировании Объектов оценки Оценщик учел следующие обстоятельства:

1. Объекты оценки расположены в границах Красносельского района Санкт-Петербурга, на территории промышленной зоны.
2. Транспортная доступность легковым и грузовым транспортом к объекту оценки – нормальная.
3. Текущее использование оцениваемых улучшений и земельного участка под производственно-складские цели.

Таким образом, принимая во внимание перечисленные выше обстоятельства, Оценщик полагает, что наиболее вероятным следует позиционировать Объект оценки в сегменте промышленной недвижимости Санкт-Петербурга.

Эта предпосылка и определили дальнейший выбор анализируемых сегментов рынка недвижимости.

Далее в отчете представлен обзор социально-экономической ситуации в России и Санкт-Петербурга, где отображен анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Окончательное мнение оценщика о позиционировании объекта представлено в главе 8. «Анализ наиболее эффективного использования».

Вывод:

На основании представленных выше обстоятельств оценщик полагает, что объект оценки следует позиционировать в сегменте рынка промышленной недвижимости Санкт-Петербурга.

5. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ АНАЛИЗА, НО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Общая макроэкономическая ситуация⁴

Основные экономические показатели, влияющие на рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, представлены в таблице ниже.

Таблица 6. Свод основных показателей рынка

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 15.12.2017)	7,75%
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2017 г.	-0,75 п.п.
Общий объем инвестиций за 4Q 2017 г. в том числе:	462 млн. USD (26 976 млн. RUB)
Динамика общего объема инвестиций по сравнению с 3Q 2017 г.	+55% (+54%)
• Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 4Q 2017 г.	232 млн. USD (13 547 млн. RUB)
Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость по сравнению с 3Q 2017 г.	+140% (+138%)
• Объем инвестиций в земельные участки за 4Q 2017г.	230 млн. USD (13 429 млн. RUB)
Динамика объема инвестиций в земельные участки по сравнению с 3Q 2017 г	+15% (+14%)
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	11%
Динамика ставки капитализации по сравнению со 3Q 2017 г.	-0,5 п.п
• В сегменте торговой недвижимости	11,3%
Динамика ставки капитализации по сравнению со 3Q 2017 г.	-0,7 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению со 3Q 2017 г.	-1,2 п.п

Источник: NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/08f/08f067eb643786f93ec942d98065a80b.pdf>)

Центральный Банк РФ постепенно переходит от умеренно-жесткой к нейтральной денежной политике. На фоне сокращения проинфляционных рисков со стороны цен на нефть и продления соглашений об ограничении добычи, ЦБ понизил ключевую ставку до 7,75% (уровень начала 2014 г.)

В целом за 2017 год ЦБ РФ снизил ключевую ставку на 2,25 пп. Политика ЦБ в итоге приведет к существенному снижению процентных ставок.

По итогам 2017 года, инфляция в России составила 2,5% (в 2016 г. – 5,4%).

Средняя цена на нефть в декабре 2017 года сложилась на уровне \$64,09/баррель – на 17% выше декабря 2016 г.

Диаграмма 1. Динамика ключевой ставки



Источник: NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/08f/08f067eb643786f93ec942d98065a80b.pdf>)

На протяжении 2017 года курс рубля оставался стабильным. За год рубль вырос на 6,5% к доллару, однако ослаб к евро (на 4,2%) и к общей корзине ключевых для российской внешней торговли валют (на 0,9%).

⁴ <http://naibecar.com/upload/iblock/08f/08f067eb643786f93ec942d98065a80b.pdf>

Поддерживающими рубль факторами выступали умеренно жесткая политика ЦБ, рост цен на нефть и спрос на рубль со стороны нерезидентов.

Диаграмма 2. Динамика курса доллара и цен на нефть



Источник: NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/08f/08f067eb643786f93ec942d98065a80b.pdf>)

Инфляция за январь – ноябрь 2017 г. в Санкт-Петербурге составила 3,4% (против 5% в январе-ноябре 2016г. и общероссийского уровня в 2,09%).

За 11 месяцев 2017 года промышленность Санкт-Петербурга нарастила выпуск продукции на 4,9% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. (103,6%). ИПП Санкт-Петербурга рос 26 месяцев подряд, за январь-ноябрь 2017 г. показатель выше российского уровня (101,2%), что обусловлено преобладанием в экономике Санкт-Петербурга обрабатывающих предприятий, рост оборота которых за период составил более 2,5 трлн.руб. (+7,7% к уровню 2016 г.)

Диаграмма 3. Индекс потребительских цен



Источник: NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/08f/08f067eb643786f93ec942d98065a80b.pdf>)

По данным Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга, за январь-сентябрь 2017 г. объем вложений в экономику города составил 384,6 млрд. руб. (против 340,7 млрд. руб. в 2016 г.).

За 2017 год начато 15 новых инвестиционных проектов в области транспорта, фармацевтики, промышленности, энергетики, на общую сумму 81 млрд рублей.

Диаграмма 4. Индекс промышленного производства


Источник: NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/08f/08f067eb643786f93ec942d98065a80b.pdf>)

Внешнеторговый оборот в Санкт-Петербурге в январе-сентябре 2017 г. составил 32 млрд. долл. США (+21,4% к январю-сентябрю 2016 г.).

Отрицательное сальдо торгового баланса за 9 месяцев 2017 года сократилось и составило 1,2 млрд. долл. USD против 3,9 млрд. долл. USD в 2016 году.

Таблица 7. Динамика макроэкономических показателей 2016-2017 г.

период	факт/динамика	ВРП	инфляция	ключевая ставка	индекс промышленного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга
2016	1 Q факт	2 220 млрд. руб.	2,7%	11,0%	101,8%	84,3 млрд.руб.	7,3 млрд.\$
	1 Q динамика	-2%	-67,9%	0%	+10%	-3,9%	+4%
	2 Q факт	2 220 млрд. руб.	3,3%	10,5%	102,7%	205,1 млрд. руб.	16,9 млрд. \$
	2 Q динамика	-2%	-16%	-4,5%	+12,7%	+1,7%	+5,0%
	3 Q факт	2 220 млрд. руб.	4,2%	10,0%	103,2%	340,7 млрд. руб.	26,2 млрд. \$
	3 Q динамика	-2%	-60,7%	-4,8%	+13,5%	+13%	-0,4%
	4 Q факт	3 061,7 млрд. руб.	5,2%	10,0%	103,9%	582,3 млрд. руб.	37,1 млрд. \$
	4 Q динамика	+2,2%	-60,6%	0%	+12,1	12%	+3%
2017	1 Q факт	3 312,9 млрд. руб.	1,9%	9,75%	102,0%	68,3 млрд. руб.	9,9 млрд.\$
	1 Q динамика	+1,1%	-29,6%	-2,5%	+0,2%	-4,5%	+26,5%
	2 Q факт	3 312,9 млрд. руб.	3,3%	9,0%	102,9%	249,8 млрд. руб.	24,1 млрд.\$
	2 Q динамика	0%	0%	-7,7%	+0,2%	-2%	+20,3%
	3 Q факт	3 312,9 млрд. руб.	3,0%	8,5%	103,6%	384,6 млрд. руб.	32 млрд.\$
	3 Q динамика	0%	-28,5%	-5,5%	-0,3%	-4,1%	+21,4%
	4 Q факт	н/д	3,4% (январь-ноябрь)	7,75%	104,9% (январь-ноябрь)	н/д	н/д

период	факт/динамика	ВРП	инфляция	ключевая ставка	индекс промышленного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга
			2017)		2017)		
	динамика	+2,6%	-32%	-8,8%	+1,3%	—	—

Источник: NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/08f/08f067eb643786f93ec942d98065a80b.pdf>)

Индикаторы инвестиционного рынка

В 4Q 2017 г. инвестиционная активность продолжила расти, общий объем инвестиций в недвижимое имущество Санкт-Петербурга достиг 26 976 млн. RUB (462 млн USD), что в 1,5 раза превышает объем за 3Q.

Диаграмма 5. Объем инвестиций, млн. руб.



Источник: NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/08f/08f067eb643786f93ec942d98065a80b.pdf>)

По итогам за год Санкт-Петербург бьет рекорды, объем инвестиций за 2017 г. вырос в 1,5 раза по сравнению с 2016 г. и составил 85 780 млн. RUB (1 470 млн USD).

Сохраняется высокая активность инвесторов на рынке земельных участков.

Диаграмма 6. Динамика объема инвестиций по секторам, млн. руб.



Источник: NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/08f/08f067eb643786f93ec942d98065a80b.pdf>)

- Объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 232 млн. USD (13 547 млн. RUB), +140% к 3Q; основной объем (48% сделок) в коммерческой недвижимости занимают офисы.

Значимые сделки:

- офисы: Jensen Group купила БЦ «Аэроплаза» (33 тыс. кв.м) за 2,5 млрд. RUB, УК «Империя» приобрела БЦ «Невский, 38» (12,6 тыс. кв.м) за 2,6 млрд. RUB;
- гостиницы: продажа 67% здания на Невском пр., 7-9 (проект отеля под управлением Jumeirah) акционерам Иркутской нефтяной компании за 2,7 млрд. RUB;
- склады: «А Plus Development» продала распределительный центр «Перекресток» (на территории логопарка «А Плюс Парк Санкт-Петербург-1»), 34 тыс. кв. м за 1,7 млрд. RUB.
- Объем инвестиций в земельные участки Санкт-Петербурга в 4Q 2017 г. увеличился на 15% и составил 230 млн. USD (13 430 млн. RUB). 70% участков девелоперы приобрели для строительства жилья. Компания «Эталон» пополнила земельный банк на 10,6 га за 4 млрд. RUB.

Диаграмма 7. Динамика ставок капитализации



Источник: NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/08f/08f067eb643786f93ec942d98065a80b.pdf>)

Доля иностранных инвестиций в 4Q составила 9%.

Таблица 8. Движение рынков в 2016-2017 гг.

период	факт/ динамика	общий объем инвестиций	общий объем инвестиций в коммерческую и жилую недвижимость	общий объем инвестиций в ЗУ	ставки капитализации, %		
					офисная недвижи- мость	торговая недвижи- мость	складская недвижи- мость
2016	1Q факт	77,3 млн. \$	52,8 млн. \$	24,5 млн. \$	11,5%	12%	13,7%
	1Q динамика	+19,7%	+30%	+2%	0%	0%	+1,4%
	2Q факт	125,2 млн. \$	14,8 млн. \$	110,5 млн. \$	11,5%	12%	13,7%
	2Q динамика	+62%	-72%	+351%	0%	0%	0%
	3Q факт	145,4 млн. \$	69,4 млн. \$	76 млн. \$	11,5%	12%	13,7%
	3Q динамика	+16,1%	+367%	-31,2%	0%	0%	0%
	4Q факт	552,8 млн. \$	291,3 млн. \$	261,5 млн. \$	11,5%	12%	13,7%
	4Q динамика	+282%	+331%	+240%	0%	0%	0%
2017	1Q факт	354,3 млн. \$	258,0 млн. \$	96,3 млн. \$	11,5%	12%	13,7%
	1Q динамика	-35,9%	-11,4%	-63,2%	0%	0%	0%
	2Q факт	332 млн. \$	148 млн. \$	184 млн. \$	11,5%	12%	13,7%
	2Q динамика	-6,4%	-43%	+91%	0%	0%	0%
	3Q факт	297,2 млн. \$	96,6 млн. \$	200,6 млн. \$	11,5%	12%	13,7%
	3Q динамика	-10%	-35%	+9%	0%	0%	0%
	4Q факт	462 млн. \$	232 млн. \$	230 млн. \$	11%	11,3%	12,5%
	4Q динамика	+55%	+140%	+15%	-4,3%	-5,8%	-8,7%

Источник: NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/08f/08f067eb643786f93ec942d98065a80b.pdf>)

Ставки капитализации: офисы - 11%, торговля – 11,3%, склады – 12,5%.

Таблица 9. Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
Офисная недвижимость					
БЦ «Аэроплаза»	ПАО	«Jensen Group»	33 000	2 500	—

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
(класс А, Стартовая ул., 8)	«Балтийский банк»				
БЦ «Невский 38» (Невский пр., 38)	«БФА-Девелопмент»	УК «Империя» (сеть бизнес-центров класса А «Сенатор»)	12 600	2 600	—
Торговая недвижимость					
Гипермаркет «Метрика» (Торфяная дор., 17а)	н/д	«Сетл Сити»	14 327	1 190	В банкротстве, включает 3У 9 га
Гостиничная недвижимость					
Здание (бывшие авиакасы) (Невский пр., 7-9)	«Сбербанк»	акционеры Иркутской нефтяной компании (ИНК)	н/д	2 700	Проект 5* отеля под управление м Jumeirah
Здание Придворной конюшенной конторы (Конюшенная пл., 2Д)	Структуры «Промсвязь-банк»	«A Project Development»	7 500	1 000	под апарт-отель
Складская недвижимость					
Распределительный центр «Перекресток» (На территории логопарка «А Плюс Парк Санкт-Петербург-1»)	«A Plus Development»	н/д	34 000	1 700	—

Источник: NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/08f/08f067eb643786f93ec942d98065a80b.pdf>)

Выводы

После 2-х-летней рецессии, вызванной падением мировых цен на нефть и западными санкциями, в 2017 г. Россия показала улучшение макроэкономических показателей: рост ВВП России ожидается на уровне 1,8% в 2017 г. и 1,7% в 2018 г. (максимум 2-2,3% в случае позитивной динамики цен на нефть, основной экспорт России). Розничный рынок вышел в позитивную зону. Инфляция за 2017 г. на уровне 2,5% и, по прогнозам ЦБ, в 2018 г. будет близка к 4% в результате временных факторов. В ноябре ОПЕК+ договорились о продлении сокращения поставок на 1,8 миллиона баррелей в день до конца 2018 года. Прогнозируемый среднегодовой курс рубля, заложенный в бюджете на 2018-2020 гг., составляет 64,7 руб./долл. США.

Импульсы для дальнейшего роста ВВП сдерживаются слабостью промышленного сектора. По словам Председателя Банка России Эльвиры Набиуллиной, «без капиталовложений в экономику даже нефть в размере \$100/баррель не позволит росту ВВП выйти за пределы диапазона 1,5 – 2% в среднесрочной перспективе».

ИТОГИ И ПРОГНОЗЫ ДЛЯ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

В целом 2017 год стал годом роста для Санкт-Петербурга. По оценкам Правительства Санкт-Петербурга, годовой рост ВРП составит 2,6%, что в 1,5 раза выше уровня 2016 года и превышает прогнозные показатели по России (по разным оценкам 1,8-2,0%).

В 2017 году объем инвестиций в недвижимость достиг рекордных значений:

- Объем инвестиций за 2017 г. вырос в 1,5 раза по сравнению с 2016 г. и составил 85 780 млн. RUB (1 470 млн USD).
- Доля Санкт-Петербурга в общем объеме сделок с недвижимостью в РФ в 2017 г. выросла с 6% до 16%.
- В структуре инвестиций по-прежнему 50% приходится на инвестиции в коммерческую недвижимость, 50% - в земельные участки. В структуре КН преобладают офисы (41%), в 2016 году – торговый сегмент (56%).
- Иностранные инвестиции составили 13% против 10% в 2016 г.
-

В 2018 г. объем инвестиций продолжит расти и прогнозируется на уровне 120 млрд. RUB.

Диаграмма 8. Объем инвестиций, млрд. руб.



Диаграмма 9. Структура инвестиций РФ



6. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга ⁵

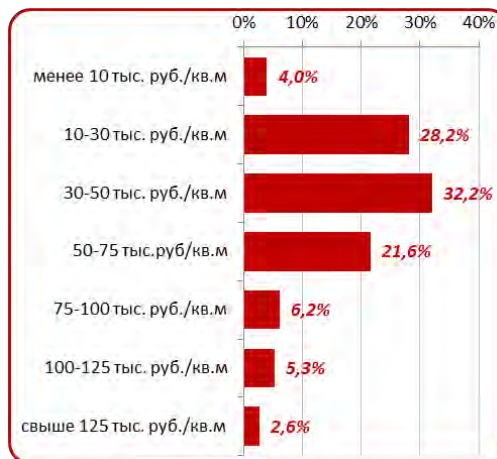
Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

В связи с тем, что в открытых источниках не представлены данные о фактических ценах сделок купли-продажи коммерческой недвижимости на вторичном рынке, будут проанализированы цены предложений о продаже производственно-складских помещений и наиболее характерные интервалы значений цен, запрашиваемых собственниками (продавцами).

Продажа

Структура стоимости предлагаемых к продаже объектов (по цене кв. м) представлена на диаграмме ниже.

Диаграмма 10. Структура стоимости промышленно-складских объектов классов «С» и «D», руб./ кв. м (текущее предложение)



Источник: на основе выборки с сайтов <http://www.restate.ru>, <http://www.emls.ru>

Наибольший объем производственно-складских помещений предлагается в следующих ценовых диапазонах:

- 10-30 тыс. руб./кв. м — 28,2%;
- 30-50 тыс. руб./кв. м — 32,6%;
- 50-70 тыс. руб./кв. м — 21,6%.

В настоящий момент можно выделить следующие **наиболее характерные ценовые диапазоны** для объектов класса «С» и «D»:

- 50-70 тыс. руб./кв. м для **центральных районов** города (Адмиралтейского, Центрального и Петроградского);
- 40-60 тыс. руб./кв. м для районов с **развитыми промзонами** (Василеостровского, Приморского, Московского и Выборгского);
- 25-55 тыс. руб./кв.м для большинства **спальных районов** города (Невского, Красногвардейского, Калининского, Кировского и Фрунзенского)
- 25-40 тыс. руб./кв. м для **пригородных районов** (Петродворцового, Пушкинского, Колпинского, Красносельского и Кронштадтского).

В настоящий момент запрашиваемые **цены продажи** промышленно-складских объектов варьируются в широком диапазоне **от 3 тыс. руб. до 144 тыс. руб./кв. м.**

В центральных районах Санкт-Петербурга (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный) запрашиваемые цены составляют **19-190 тыс. руб./кв. м.** Предложение ограничено.

В периферийных районах, имеющих развитые промзоны (Приморский, Невский), цены находятся в диапазоне **6,0-124,5 тыс. руб./кв. м.**

В пригородных районах (Красносельский, Петродворцовый, Пушкинский) — **5-109 тыс. руб./кв. м.**

В остальных районах Санкт-Петербурга цена квадратного метра колеблется в пределах **от 10 тыс. руб. до 100 тыс. руб./кв. м.**

⁵ Анализ составлен по данным материалов с сайтов: <http://www.arin.spb.ru/>, www.progal.ru, www.peterland.info, www.bn.ru, www.zemvopros.ru, www.roszem.ru, www.property-fund.ru, <http://auction-house.ru>.

Таблица 10. Ценовая характеристика промышленно-складских объектов по районам, руб./кв. м (текущее предложение)

Район	Средняя площадь, кв.м	Стоимость помещения, руб./кв.м			Примечания
		минимум	диапазон средней цены	максимум	
Адмиралтейский	287	29 000	50 000 – 70 000	190 000	Предложение ограничено, большинство объектов расположено вдоль наб. Обводного канала
Василеостровский	292	19 500	40 000 – 60 000	100 000	Предложение ограничено, большинство объектов расположено в районе старого и нового Морского порта
Выборгский	882	8 500	40 000 – 60 000	100 000	Наиболее дорогие объекты расположены вдоль КАД и в развитых промзонах («Парнас»).
Калининский	690	23 000	35 000 – 55 000	130 000	Объекты расположены вдоль крупных транспортных магистралей (Пискаревский и Полюстровский пр-ты, Минеральная ул.)
Кировский	633	8 000	30 000 – 50 000	70 000	Объекты расположены в промышленной части района (Автово, Кировский завод).
Колпинский	3 978	3 244	25 000 – 40 000	75 000	Наиболее дорогие объекты и участки предлагаются вдоль Софийской улицы и Петрозаводского шоссе, в промзоне «Ижорские заводы»
Красногвардейский	2 080	10 000	30 000 – 50 000	107 600	Наиболее дорогие объекты расположены по крупным магистралям (ш. Революции, пр-ту Энергетиков и др.).
Красносельский	11 120	5 350	20 000 – 30 000	109 000	Объекты располагаются преимущественно вдоль Волховского и Таллинского шоссе и в Красном Селе
Московский	1 754	15 800	40 000 – 60 000	106 500	Наиболее дорогие объекты располагаются в промзонах с хорошими подъездными путями (вдоль ул. Предпортовая, Кубинская и др.)
Невский	2 788	7 800	30 000 – 50 000	124 500	Объекты расположены по Октябрьской наб., в промзоне «Рыбацкое» и вдоль трассы на Петро-Славянку
Петроградский	142	24 500	50 000 – 70 000	134 000	Предложение ограничено, большинство объектов расположено в районе метро Чкаловская (по Чкаловскому и Левашовскому пр-там)
Петродворцовый	1 700	17 000	25 000 – 40 000	64 700	Объекты расположены в крупных нас. пунктах и вдоль Санкт-Петербургского шоссе (Ломоносов, Петергоф).
Приморский	4 382	6 000	40 000 – 60 000	122 900	Наиболее дорогие объекты располагаются по крупным магистралям (Приморское шоссе, ЗСД и КАД).
Пушкинский	2 000	5 000	20 000 – 30 000	82 400	Наиболее дорогие объекты расположены в промзоне «Шушары», в Пушкине, и вдоль Красносельского шоссе
Фрунзенский	2 306	17 600	30 000 – 50 000	100 000	Наиболее дорогие объекты располагаются по крупным транспортным магистралям (пр-т Славы, Софийская ул.) и в промзоне «Обухово»
Центральный	1 650	24 700	50 000 – 70 000	153 500	Предложение ограничено, большинство объектов расположено вдоль крупных транспортных магистралей (Лиговский пр-т и др.)

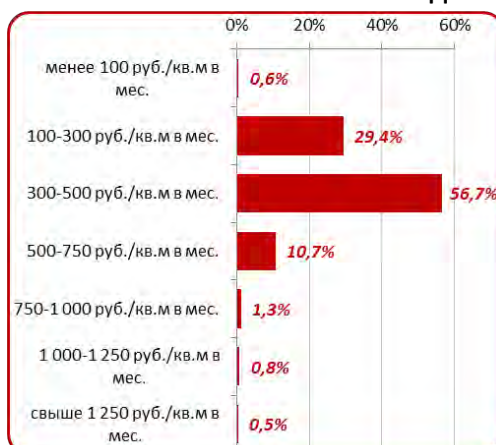
Источник: на основе выборки с сайтов <http://www.restate.ru>, <http://www.emls.ru>

Распределение цен на промышленные объекты в Санкт-Петербурге имеет исторически сложившееся ценовое зонирование – как правило, неоправданное.

Аренда

Структура стоимости предлагаемых в аренду объектов (по ставке за 1 кв.м в мес.) представлена на диаграмме ниже.

Диаграмма 11. Структура арендных ставок на промышленно-складские объекты классов «С» и «D», руб./ кв. м в мес. с НДС и ЭР, но без КУ (текущее предложение)



Источник: на основе выборки с сайтов <http://www.restate.ru>, <http://www.emls.ru>

Наибольший объем предложений аренды производственно-складских помещений (**56,7%**) находится в диапазоне арендных ставок **от 300 до 500 руб./кв. м в мес.** Кроме того, существенный объем предложений расположен в диапазоне 100-300 руб./кв.м в мес. (29,4%).

Наименьшее количество предложений представлено в ценовых сегментах до 100 руб./кв.м в мес. и свыше 1 250 руб./кв.м в мес. (0,6% и 0,5% соответственно).

В границах одного района ставки аренды промышленно-складских объектов могут существенно различаться в зависимости от характеристик помещения.

В условиях дефицита предложения и низкой информированности участников рынка арендные **ставки на сходные объекты недвижимости могут существенно варьироваться**, что особенно характерно для объектов класса «С»: многие организации сдают в аренду принадлежащие им помещения по ценам на 30-50% ниже рыночных, хотя часть объектов в данном сегменте может достигать уровня цен, характерного для помещений класса «В».

Минимальные запрашиваемые ставки составляют 30-100 руб./кв. м в мес. (наиболее характерно для пригородных районов). При этом нижняя граница диапазона соответствует неотапливаемым помещениям, а также помещениям, находящимся в плохом состоянии или с неудачным расположением. **Максимальные ставки достигают 1-1,8 тыс. руб./кв.м/мес.** (преимущественно центральные районы города, а так же отдельные промышленно-складские объекты, расположенные в Пушкинском районе в наиболее востребованных локациях).

Таблица 11. Диапазон арендных ставок промышленно-складских объектов классов «С» и «D» по районам, руб./кв. м в мес. с НДС и ЭР, но без КУ (текущее предложение)

Район	Средняя площадь, кв.м	Мин. ставка	Характерный диапазон средней ставки	Макс. ставка
Адмиралтейский	735	100	350 – 500	1 670
Василеостровский	301	45	300 – 450	1 500
Выборгский	1 641	100	350 – 500	1 575
Калининский	1 174	100	300 – 400	1 400
Кировский	905	60	300 – 400	800
Колпинский	1 644	30	250 – 300	1 000
Красногвардейский	1 071	85	300 – 400	1 430
Красносельский	1 318	33	300 – 400	1 100
Московский	1 585	80	400 – 550	1 500
Невский	1 094	68	300 – 400	900
Петроградский	549	250	400 – 550	1 300
Петродворцовый	1 740	100	250 – 350	700
Приморский	1 542	40	350 – 500	1 500
Пушкинский	4 533	45	250 – 350	1 060
Фрунзенский	1 540	30	300 – 400	915
Центральный	478	125	400 – 550	1 800

Источник: на основе выборки с сайтов <http://www.restate.ru>, <http://www.emls.ru>

К концу 2014 года арендные ставки на складские помещения начали расти в связи с колебаниями курса валют и нехваткой ликвидного предложения на рынке.

В 2015 году ставки аренды демонстрировали стагнацию с завуалированными скидками в виде преференций и льгот для арендаторов.

В 2016 году арендные ставки в среднем по рынку оставались неизменными. Они достигли так называемого «дна» и стали сопоставимы с уровнем 2011 года.

В 2017 году ставки аренды продемонстрировали умеренный рост на фоне дефицита нового предложения. По итогам 2017 года ставки увеличились на 2,5%.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

I. Можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость продажи промышленно-складских комплексов классов «С» и «D»:

- **местоположение;**
- **площадь объекта** (разница в стоимости продажи объектов, значительно различающихся по площади, может достигать до 20-30%);
- **тип строения, этажность и высота потолков**, наличие грузовых лифтов и пр.;
- **коммуникации:** вентиляция, отопление, мощность электричества (в зависимости от наличия коммуникаций стоимость продажи помещений может увеличиться на 20-30%);
- **тип объекта** (имущественные комплексы или отдельно стоящие здания);
- **площадь прилегающего земельного участка.**

Максимальные цены характерны для объектов, расположенных вблизи КАД и в развитых промзонах.

Кроме того, на продажную стоимость могут оказывать сильное влияние схема продажи объекта, а также **юридическая чистота и прозрачность возникновения прав собственности на объект** и переходов прав собственности от владельца к владельцу.

Под схемой продажи понимается способ передачи прав собственности на объект недвижимости: прямая купля-продажа объекта, приобретение юридического лица, которому принадлежит объект недвижимости, покупка пакета акций предприятия, которому принадлежит объект недвижимости.

Указанные факторы определяют степень риска при проведении сделок купли-продажи, а также дополнительные затраты при покупке на проверку юридической чистоты объекта, отсутствие судебных споров, аудиторские проверки и т.п.

На стоимость аренды промышленно-складских объектов классов «С» и «D» оказывает влияние больше ценообразующих факторов, чем в сегменте продажи.

II. Основные ценообразующие факторы на рынке аренды промышленно-складских объектов классов «С» и «D»:

- **местоположение**, удобство подъезда;
- **площадь помещения** (разница в стоимости аренды площадей, различающихся по площади, может достигать до 25-40%);
- **площадь прилегающего земельного участка** для организации парковочных мест (величина арендной ставки прямо пропорциональна количеству парковочных мест, которые можно организовать на данном участке);
- **коммуникации:** вентиляция, отопление, энергообеспеченность (в зависимости от наличия коммуникаций стоимость аренды помещений может увеличиться на 20-40%);
- **тип строения, этажность и высота потолков:** для подвалов и цоколей необходимо наличие гидроизоляции, для многоэтажных зданий – наличие грузовых лифтов;
- **режим доступа:** защищенность от взлома, наличие сигнализации, пропускная система – сохранность оборудования и грузов является важной характеристикой складов;
- **конструктивная схема и оборудование:** размер ворот, шаг колонн, наличие и грузоподъемность кран-балки.
- **длительность аренды** – чем более длительный период аренды, тем ниже ежемесячная арендная ставка.

Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени оборудованности склада, его месторасположения, удаленности от транспортных узлов.

Анализ предложения

На настоящий момент совокупный рынок складских помещений Санкт-Петербурга составляет свыше 6 млн. кв. м, при этом половина из них предназначена для обслуживания внешнеэкономического грузопотока (2 млн. кв. м – портовые мощности, 0,62 млн. кв. м – внутренние терминалы). Если говорить о текущей емкости складского рынка, то в Петербурге по состоянию на тысячу жителей приходится порядка 300 кв. м крытых хранилищ, тогда как в странах Европы этот показатель составляет от 1 000–2 000 кв. м.

По разным оценкам, от 60 до 70% качественной складской недвижимости в Петербурге составляют логистические комплексы класса А.

На данный момент можно говорить о более или менее достоверной оценке качественной складской недвижимости (класс А и В), которая составляет порядка 2 млн. кв. м (по некоторым оценкам, около 2,2 млн. кв. м).

Преимущественно, складские комплексы расположены в южной части (Шушары, КАД-юг, ПетроСлавянка) и на западе города (Янино, Уткина Заводь).

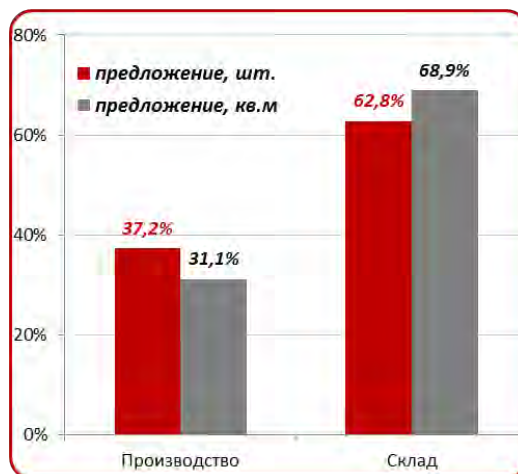
В то же время существует огромный и сложно оцениваемый пласт менее качественных складов класса С/Д, представляющих собой перепрофилированные производственные помещения советских или даже дореволюционных времен.

Старые заводские помещения сегодня являются основным источником пополнения рынка складских помещений. Компания-собственник может продавать или сдавать в аренду незадействованные площади. Как правило, это "голые" ангары или бывшие производственные комплексы, требующие в обязательном порядке инвестиционных вложений. На их долю приходится больше половины всех выходящих на рынок складов.

Диаграмма 12. Структура предложения продажи промышленных помещений классов С и D по типу



Диаграмма 13. Структура предложения аренды промышленных помещений классов С и D по типу



Источник: на основе выборки с сайтов <http://www.restate.ru>, <http://www.emls.ru>

В предложении продажи преобладают производственные помещения с долей ~65-70%, в предложении аренды приоритет за складскими помещениями с той же долей рынка - ~65-70%.

Продажа

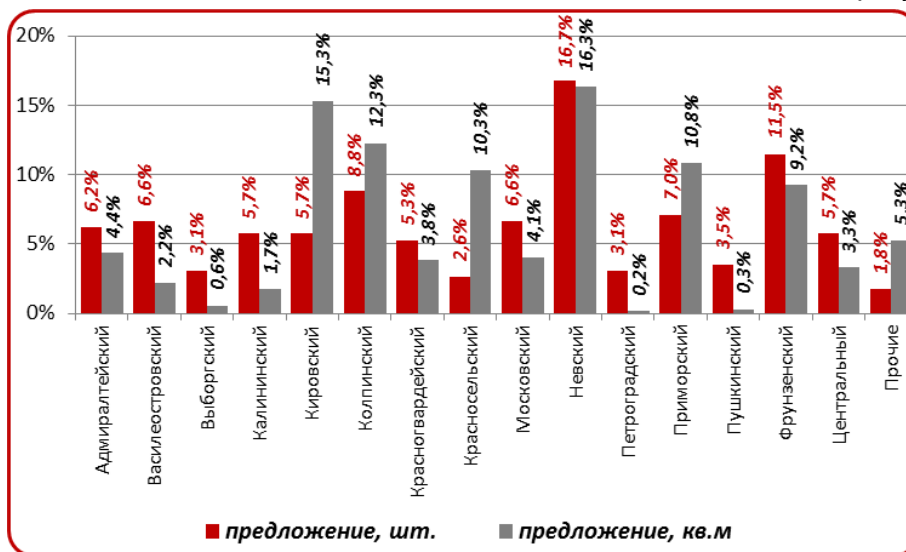
В настоящий момент **наибольшее количество опубликованных предложений продажи промышленно-складских объектов Санкт-Петербурга сосредоточено в следующих районах:**

- **Невском** (промзоны «Рыбацкое» и «Нева») – 16,7%,
- **Колпинском** (промзоны «Металлострой», «Петро-Славянка» и «Ижорские заводы») – 8,8%,
- **Фрунзенском** (промзона «Обухово») – 11,5%.

На эти три района приходится более трети предложения продажи производственно-складских объектов.

В настоящий момент предложения по продаже объектов производственно-складской недвижимости в Курортном, Кронштадтском и Петродворцовом районах СПб единичны.

Диаграмма 14. Структура предложения продажи промышленно-складских объектов классов С и D по районам СПб (текущее предложение)



Источник: на основе выборки с сайтов <http://www.restate.ru>, <http://www.emls.ru>

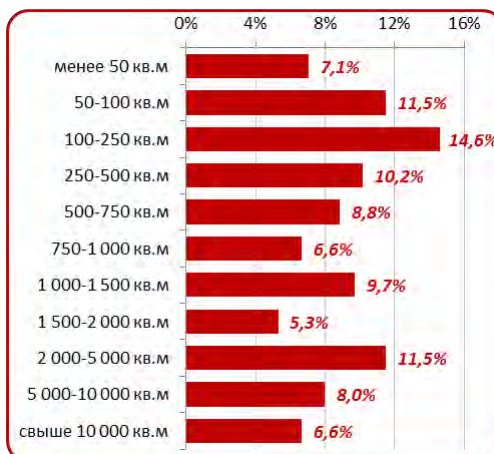
Площадь предлагаемых к продаже объектов варьируется от 12 кв. м до 40 тыс. кв. м.

Наибольший объем предложения приходится на блоки площадью до 500 кв.м – 43,2%.

Кроме того, значительный объем в текущем предложении приходится на помещения площадью от 1 000 до 5 000 кв.м – 26,5%.

Средняя площадь предлагаемых к продаже производственно-складских объектов в экспозиции июня 2017 г. составляет 2,8 тыс. кв.м.

Диаграмма 15. Структура предложения продажи промышленно-складских объектов классов С и D по площади объекта (текущее предложение)



Источник: на основе выборки с сайтов <http://www.restate.ru>, <http://www.emls.ru>

Наиболее крупные объекты предлагаются в промзонах на юге города: в Красносельском, Колпинском и Кировском районах. Средняя площадь предлагаемых в продажу объектов в данных локациях – 7-12 тыс. кв.м.

В сегменте помещений среднего размера (площадью 1-5 тыс. кв. м) больше всего предложений сконцентрировано в Московском, Невском и Приморском районах.

Наблюдается тенденция укрупнения площадей, предлагаемых к продаже.

В сегменте небольших помещений площадью до 500 кв. м наибольшее количество предложений представлено Василеостровским и Адмиралтейским районами.

В центральной части города чаще всего предлагаются к продаже встроенные помещения производственно-складского назначения площадью от 15 кв. м до 250 кв. м.

Предложение в историческом центре (Центральный, Адмиралтейский, Петроградский, Василеостровский районы) ограничено, что обусловлено:

- наличием градостроительных ограничений для размещения данного рода объектов;
- активным выводом из центральной части города промышленных предприятий;
- реконструкцией существующих зданий под общественно-деловые цели.

В Выборгском районе (север города) новые проекты сосредоточены, в основном, в промзоне Парнас. Она сформировалась в 1970-1980 гг. и имеет развитую инфраструктуру, благодаря чему пользуется большим спросом у инвесторов. Популярно у инвесторов и Выборгское шоссе в зоне пересечения с КАД.

В Приморском районе интенсивно развивается промзона Северо-Западная в районе ст. метро «Старая деревня». В Красногвардейском районе (на востоке) развивается промзона «Ручьи». В Московском районе (юго-запад города) склады сосредоточены в нежилой зоне «Предпортовая», а в Пушкинском (юг) – в зоне «Шушары».

Южное направление сегодня наиболее востребовано инвесторами. Их привлекает близость к морскому порту и стратегическому московскому направлению.

По новому генплану Петербурга освоение территорий «Шушары-2», «Предпортовая-3», «Нойдорф» в Стрельне (наряду с «Металлостроем-2» и «Конной Лахтой») отнесены к промзонам первоочередного развития. В последнее время к этой категории все чаще относят и нежилую зону «Юго-Западная». Кроме того, в промзону «Шушары-3» из центра города переедет ж/д станция Московская-Товарная, что даст дополнительный стимул к развитию этой зоны.

Аренда

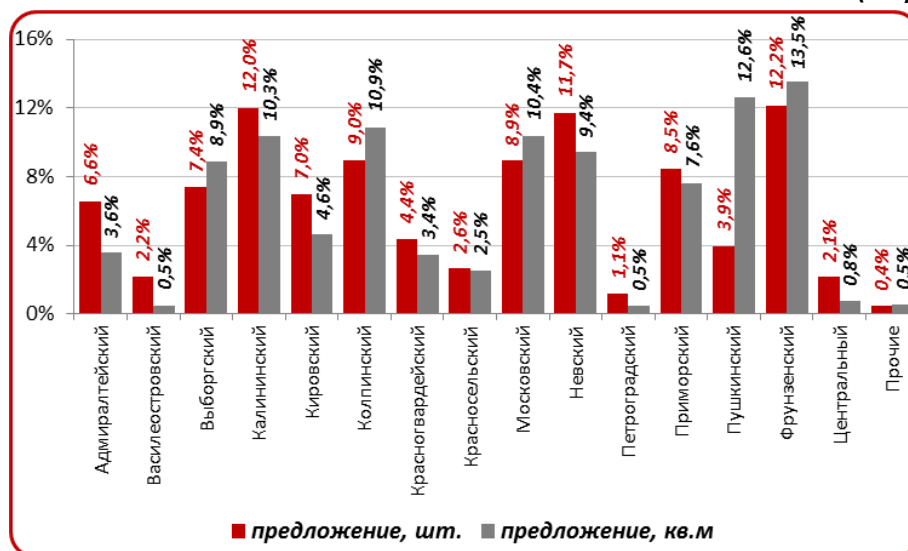
Основная тенденция 2017 г. – большинство владельцев недвижимости сняли свои объявления из раздела «Продажа» и перенесли их в раздел «Аренда». Связано это с нестабильной экономической ситуацией в стране, девальвацией национальной валюты и неопределёнными прогнозами на будущее.

На рынке преобладают предложения по аренде производственно-складских объектов. На предложения по продаже приходится около 10-12% от общего числа предложений в листингах.

Структура предложений на рынке аренды несколько отличается от структуры предложений по продаже.

Здесь наибольший объём объявлений приходится на Калининский, Невский и Фрунзенский районы. Их совокупная доля в общем числе предложений – около 35%.

Диаграмма 16. Структура предложений аренды промышленно-складских объектов классов «С» и «D» по районам (текущее предложение)



Источник: на основе выборки с сайтов <http://www.restate.ru>, <http://www.emls.ru>

Наименьшее количество предложений по аренде представлено в следующих районах Санкт-Петербурга:

- Василеостровском (2,2%),
- Центральном (2,1%),
- Петроградском (1,1%)

Площадь предлагаемых в аренду складских помещений представлена широким диапазоном – от 11 кв. м до 60 тыс. кв. м.

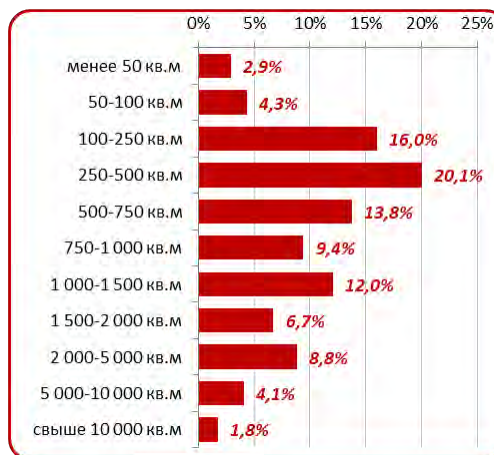
По площади объектов складской недвижимости наибольшее количество предложений аренды приходится на блоки:

- **100-250 кв. м** — 16,0%;
- **250-500 кв. м** — 20,1%;
- **500-750 кв. м** — 13,8%.

Меньше всего предлагается объектов площадью свыше 10 тыс. кв. м (1,8%).

Средняя площадь предлагаемых в аренду производственно-складских объектов в экспозиции июня 2017 г. составляет 1,3 тыс. кв.м.

Диаграмма 17. Структура предложений аренды промышленно-складских объектов классов «С» и «D» по площади объекта (текущее предложение)



Источник: на основе выборки с сайтов <http://www.restate.ru>, <http://www.emls.ru>

Предложение на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга формируется путем перепрофилирования старых производственных помещений, строительства новых складских комплексов и логистических центров, сдачи в аренду помещений КУГИ.

Большинство площадей, предлагаемых в аренду, – помещения промышленных предприятий, ранее использовавшихся собственниками для собственных нужд и освободившихся в результате реорганизации или сокращения производства. Основная масса таких помещений находится в состоянии, не отвечающем в полной мере требованиям, предъявляемым арендаторами.

Основные требования арендаторов к складским помещениям:

- ✓ наличие погрузочно-разгрузочных механизмов;
- ✓ наличие отопления;
- ✓ близость к транспортным магистралям, удобство подъезда;
- ✓ высота потолков – 7-9 метров (обеспечение возможности складирования грузов по высоте в несколько ярусов, при этом — возможность достаточного отопления);
- ✓ соответствие требованиям безопасности, санитарии, температурным режимам;
- ✓ наличие железнодорожных путей для облегчения доставки грузов до склада;
- ✓ охрана территории.

Анализ структуры предложений рынка аренды показал, что почти четверть предлагаемых объектов не имеет ни охраны, ни отопления (24%). На долю объектов, имеющих лишь один из указанных сервисов, приходится по 21% от совокупного предложения. Объекты, оснащённые центральным отоплением (или собственной котельной) и расположенные на охраняемой территории, составляют лишь 34% от общего объёма предложения.

Анализ спроса

Типовые запросы арендаторов в 2017 году

- **Аренда склада:** 1 000-2 500 кв.м, высота потолка от 6-и метров, 2-ое ворот на блок, уровень пола 1,2 метра, наличие стеллажей.

- **Покупка склада:** помещения площадью 2 000–5 000 кв.м, удобная транспортная доступность, потолок от 10 метров.
- **Заявки на аренду от производственных компаний:** помещение площадью 1 000-3 000 кв.м, выделенная мощность 100-300 кВт, наличие кран-балки.
- **Заявки на покупку от производственных компаний:** помещение площадью 5 000-10 000 кв.м, выделенная электрическая мощность 500-1,5 МВт.

Диаграмма 18. Структура спроса на производственные помещения

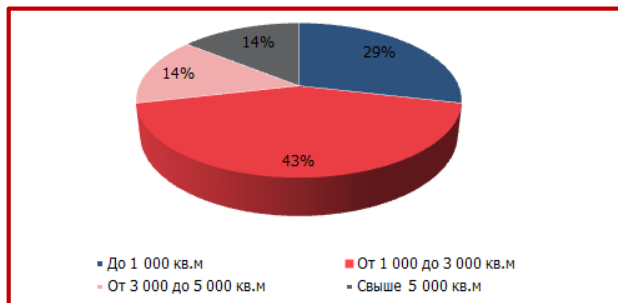
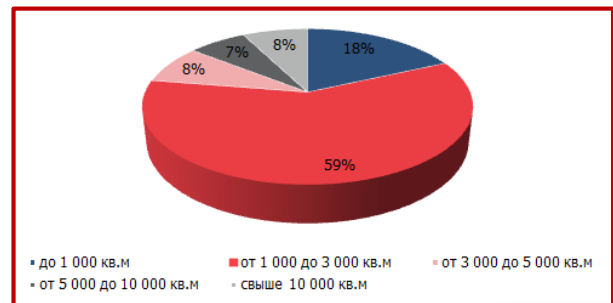


Диаграмма 19. Структура спроса на складские помещения



Источник: <https://ipg-estate.ru/analitika/itogi-2017-goda-skladskoi-i-industrialnyi-sektory>

На фоне рекордно низкого ввода качественных складских площадей продолжается снижение уровня вакансии.

На текущий момент вакансии в качественных складских комплексах находится на уровне 4%.

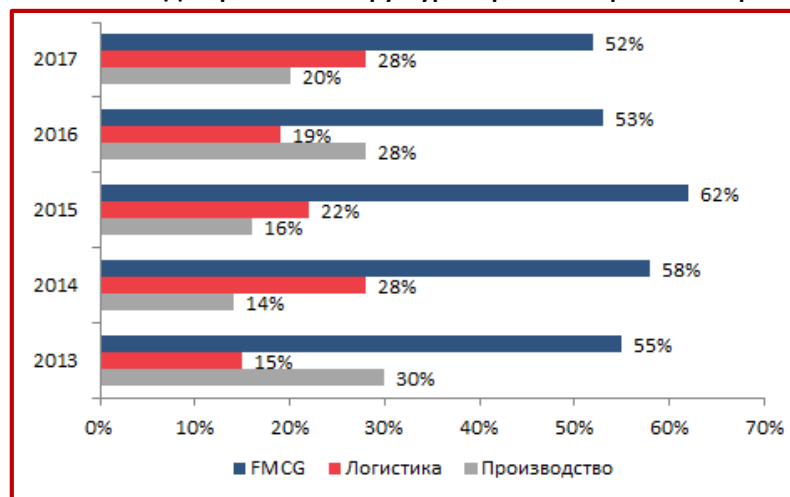
По итогам 2017 года структура спроса существенно не изменилась. Высокую активность исторически демонстрируют компании FMCG сегмента, дистрибьютеры непродовольственных товаров.

По итогам 2017 года компании логистического сектора вернул второе место в структуре сделок по аренде – 28% против 19% в 2016 году.

Крупнейшая сделка была заключена логистической компаний Alidi, арендовавшей 15 000 кв.м в складском комплексе «Октавиан».

Стабильно высокий спрос демонстрируют компании производственного сектора, однако, ввиду ограниченного предложения в сделки переходит только треть заявок.

Диаграмма 20. Структура спроса по отраслевой принадлежности арендаторов



Источник: <https://ipg-estate.ru/analitika/itogi-2017-goda-skladskoi-i-industrialnyi-sektory>

Структура спроса на производственно-складские помещения, представляющие собой объекты классов «С» и «D» (производственные цеха, ангары, подвалы и цоколи в жилых домах, бывшие объекты гражданской обороны и т. п.), **практически не изменилась** в последнее время.

Основными их потребителями являются малые производственные предприятия, дистрибьюторы одежды, бытовых товаров и техники, продуктов питания и алкоголя, а также автомобильных изделий.

Самыми популярными направлениями города среди арендаторов складских помещений являются:

- на юге: **Московский, Фрунзенский** районы;
- на востоке: **Невский** район;
- на севере: **Выборгский** район, частично **Приморский** район;
- районы вблизи крупных транспортных магистралей: **ул. Софийская, пр. Славы, Московский пр., Дальневосточный пр., Выборгское шоссе** с выездами из города.

Диапазон спроса на площади варьируется от 100 кв. м до 5 500 кв. м. Наиболее **востребованная площадь** складских помещений – **500 – 1 500 кв. м, офисная** в составе складских объектов – **20-100 кв. м.**

Со стороны компаний, предпочитающих арендовать складские помещения, высок спрос на помещения площадью **более 3 000 кв. м.** Наиболее **крупные помещения (от 10 000 кв. м)** пользуются спросом со стороны **логистических компаний.**

Производственные компании предпочитают арендовать складские комплексы, расположенные **вблизи основного производства**, розничные компании – **в черте города**, логистические, оптовые компании и дистрибьюторы – **вблизи крупных магистралей.**

Основной объем предлагаемых на рынке складских помещений не вполне удовлетворяет требованиям потенциальных покупателей и арендаторов. Они отвечают запросам средних и небольших компаний, не имеющих финансовых возможностей для строительства собственных складских объектов. **Спрос, в основном, удовлетворяется за счет перепрофилирования старых производственных помещений.** Небольшие торговые операторы приспособляют под складские помещения цокольные этажи и подвалы жилых домов.

Наиболее востребованы помещения, сочетающие привлекательную стоимость с функциональностью и качеством.

Востребованы **одноэтажные отдельно стоящие здания с выровненными полами, выдерживающими большие нагрузки, с высотой потолков 5-7 м.** Здания высотой 2-3 этажа также рассматриваются потенциальными арендаторами/покупателями, но только при наличии грузовых лифтов.

Основные выводы относительно рынка производственно-складской недвижимости СПб

- Основной объем предложения промышленно-складских объектов классов «С» и «D» Санкт-Петербурга сосредоточен в промзонах Невского и Выборгского районов, в Приморском и Фрунзенском районах. Промышленные и складские объекты тяготеют к центральным магистралям и железнодорожным путям.
- Во всех промышленно-складских объектах классов «С» и «D» предусмотрены офисные помещения, занимающие от 5% до 33% от всей площади объектов.
- Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость аренды и продажи объектов: местоположение, площадь помещения, наличие необходимых коммуникации, оборудования. Наиболее востребованная площадь складских помещений – 500-1 500 кв. м, офисная – 20-100 кв. м.
- На рынке складских помещений наблюдается и обратная тенденция оттока складских площадей. На некоторых заводах и фабриках выселяют арендаторов и возвращают площади под собственное производство.
- Предложений складских помещений в черте города становится все меньше, поэтому многие клиенты готовы рассматривать варианты в ближайшем пригороде: в радиусе 30-40 км от Петербурга.
- В настоящий момент средняя ставка аренды промышленно-складских объектов классов «С» и «D» составляет 400 руб./кв. м/мес. (с учетом НДС, но без учёта коммунальных платежей).
- В настоящий момент средняя запрашиваемая цена по городу – 46,4 тыс. руб./кв.м.
- Стоимость аренды офисных площадей, расположенных в составе складских объектов, на 5-15% выше стоимости аренды складских помещений.

7. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Срок экспозиции Объекта оценки – период времени с даты размещения предложения о продаже имущества на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Ликвидность является важнейшей характеристикой объекта имущества как предмета залога и характеризуется возможностью и скоростью обмена на денежные средства без потерь от первоначальной стоимости в определенные временные сроки. Одним из основных параметров, влияющих на ликвидность, является принадлежность объекта к сегменту рынка и степени его развития. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик имущества и особенностей развития местного (локального) рынка.

Существенными факторам, влияющими на ликвидность объекта недвижимости, являются:

- местоположение,
- физические характеристики объекта,
- состояние рынка недвижимости в регионе.

При определении рыночного срока экспозиции (ликвидности) учтены следующие факторы оцениваемого имущества, перечень которых отражен ниже в таблице.

Таблица 12. Факторы, влияющие на ликвидность

Факторы	Заключение
Количество потенциальных потребителей в регионе	Количество потенциальных покупателей Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкое». Покупателями данных объектов могут выступать юридические лица для приобретения как для собственных нужд, так и для сдачи в аренду. Объект оценки можно использовать по назначению – в качестве объекта производственно-складского назначения
Полнота ценовой информации о данном имуществе	Ценовая информация представлена в открытых источниках. Есть возможность получить представление о ценах продаж аналогичных объектов. Для оценки рыночной стоимости помещений, входящих в состав объекта оценки, использовалась информация о предложениях на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга
Наличие и количество организаций, предлагающих на продажу аналогичное имущество	В настоящее время существует неограниченная возможность приобретения аналогичного имущества. В качестве продавцов выступают как агентства недвижимости, так и собственники
Месторасположение оцениваемого имущества	Объекты оценки расположены в Красносельском районе Санкт-Петербурга в г. Красное Село, на территории промышленной зоны. Уровень интенсивности транспортных потоков вблизи Объекта оценки – средний. Уровень интенсивности пешеходных потоков – средний.
Физические характеристики	Площадь улучшений земельного участка достаточно крупная для рынка промышленной недвижимости, что снижает ликвидность объектов оценки.
Состояние данного сегмента рынка недвижимости в регионе	Рынок аналогичных объектов развит слабо, но есть возможность получить представление о ценах продаж аналогичных объектов. Для оценки рыночной стоимости оцениваемого здания, использовалась информация о предложениях на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

Таким образом, среди факторов, повышающих ликвидность Объекта оценки можно выделить:

- имеются все необходимые коммуникации;
- имеются хорошие подъездные пути.

Среди факторов, понижающих ликвидность Объекта оценки можно выделить:

- Площадь земельного участка крупная для рынка объекта оценки;
- Площадь зданий и строений достаточно крупная для рынка промышленной недвижимости.

По результатам анализа основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что реализация объекта на открытом рынке с учетом текущей экономической ситуации, конъюнктуры целевого рынка и прогнозов социально-экономического развития на краткосрочный период, может составлять 12 месяцев.

Таким образом, с учетом особенностей местоположения, физических характеристик Объекта оценки, состояния рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области, степень ликвидности определена на низком уровне.

Таблица 13. Градация ликвидности в зависимости от срока реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Вывод:

Рыночный срок экспозиции для Объекта оценки в текущих рыночных условиях составляет 9 месяцев и характеризуется низкой степенью ликвидности.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из 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.

Действующие нормативные документы и методика оценки недвижимости требуют для выявления оптимального варианта использования оцениваемого имущества отдельно исследовать участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный. И по первой и по второй частям анализа выполняется проверка на соответствие рассматриваемых вариантов использования объекта и участка следующим критериям:

- 1. Юридической правомочности** - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании территорий, положениям законодательства о памятниках истории и культуры (местного и общероссийского значения), нормам экологическим права, санитарным требованиям и т.д.
- 2. Физической осуществимости** - рассмотрение технологически и технически реальных для данного участка (объекта) способов его использования.
- 3. Финансовой оправданности** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые в итоговом значении будут приносить положительные доходы владельцу участка (объекта).
- 4. Максимальной эффективности** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет формировать максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта.

8.1. Анализ использования земельного участка как условно свободного

Юридическая правомочность

При рассмотрении возможных вариантов использования земельного участка критерию юридической правомочности АНЭИ, оценщиком были учтены следующие обстоятельства: правовая документация на земельный участок предоставлена.

Разрешенным использованием каждого земельного участка является его использование: для размещения промышленных объектов.

Принимая во внимание приведенные выше обстоятельства, Оценщик полагает, что юридически правомочным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его использование для размещения объектов промышленного назначения.

Физическая осуществимость

Рельеф участка ровный, заметных уклонов не наблюдается, расположен на одном уровне с прилегающими землепользованиями.

Транспортная доступность общественным и личным транспортом хорошая. Объект оценки расположен в промышленной зоне Невского района Санкт-Петербурга.

На данном этапе анализа Оценщик не обнаружил обстоятельств, препятствующих физической осуществимости рассматриваемого юридически правомочного варианта использования рассматриваемого объекта.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

При рассмотрении соответствия рассмотренных выше вариантов использования земельного участка критериям финансовой оправданности и максимальной эффективности, оценщики учли следующие обстоятельства:

1. Объект оценки расположен в промзоне населенного пункта.
2. Объект оценки может функционировать в качестве промышленного объекта.
3. Транспортная доступность легковым и грузовым транспортом, а также пешеходная доступность к Объекту оценки – нормальная.

Таким образом, учитывая приведенные выше обстоятельства, оценщик считает, что в наибольшей степени земельный участок подходит для использования и строительства объектов промышленного назначения.

Таким образом,

юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного является его текущее использование: промышленная функция.

8.2. Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями

При рассмотрении возможных вариантов использования оцениваемого объекта, должны быть учтены следующие факторы для проверки соответствия вариантов критериям физической осуществимости, юридической правомочности, финансовой оправданности и максимальной эффективности:

Юридическая правомочность

Разрешенным использованием каждого земельного участка является его использование: для размещения промышленных объектов.

Принимая во внимание приведенные выше обстоятельства, Оценщик полагает, что юридически правомочным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его использование для размещения объектов промышленного назначения.

Физическая осуществимость

Учитывая данные предоставленные Заказчиком (описание, фотоматериалы) Объекта оценки, Оценщиком сделан вывод о том, что общее состояние зданий и строений допускает их дальнейшую эксплуатацию.

Таким образом, на данном этапе АНЭИ, Оценщик полагает, что физически осуществимым вариантом использования объектов оценки является эксплуатация существующих улучшений под объекты промышленного назначения.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

На данном этапе юридически правомочные и физически возможные способы использования анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово осуществимые и экономически оправданные.

Учитывая приведенные выше обстоятельства, Оценщик полагает, что критерию максимальной эффективности АНЭИ соответствует вариант эксплуатации Объектов оценки в качестве объекта производственно-складского назначения.

Таким образом, согласно вышеизложенной информации,

Юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования объектов оценки является эксплуатация в качестве объектов промышленного назначения.

9. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1. Выбор подходов определения рыночной стоимости недвижимого имущества

Рыночная стоимость определяется наиболее вероятной ценой, которую возможно достигнуть на момент времени, на который происходит оценка, на открытом рынке, при обычном обороте коммерческих сделок, в соответствии с правовыми обстоятельствами, особенностями местоположения и прочими качествами объекта, при условии конкуренции среди продавцов и покупателей, без учета необычных или личностных отношений, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект, а другая сторона не обязана принимать решение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии со стандартами оценки, оценщик обязан применить (или обосновать отказ от использования) три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

Затратный подход

В основе затратного подхода к оценке лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Процедура оценки стоимости имущества с использованием затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- расчет стоимости земельного участка;
- расчет затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому объекту, определение стоимости создания нового объекта, с учетом прибыли предпринимателя;
- определение величины накопленного износа объекта оценки, уменьшение стоимости создания нового объекта на сумму совокупного износа для получения его остаточной стоимости.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования. При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Затратный подход дает лучший результат при оценке недвижимости с недавно построенными зданиями, имеющими незначительный износ и отвечающих НЭИ участка⁶. Согласно п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. Анализ целевого рынка объектов оценки показал наличие достаточного количества данных для использования сравнительного и доходного подходов, рыночная информация является публичной и доступной. Оцениваемые объекты улучшений не относятся к зданиям нового строительства, имеют значительный износ.

Проанализировав предоставленную по объектам информацию, Оценщик для определения рыночной стоимости объектов оценки в данном отчете не использовал затратный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

⁶Данные интернет-ресурса <http://businessval.ru/adept/real-estate/costs/>

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

В данном исследовании Оценщику удалось найти достаточное количество рыночной информации, подобрать объекты – аналоги и реализовать применение сравнительного подхода в рамках метода сравнения продаж для оценки объекта оценки.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в данной работе оценщиком использовался сравнительный подход.

Доходный подход

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объекта оценки на каком-либо временном интервале.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок / цен продажи на рынке аренды для сравнимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, и определяется действительный валовой доход;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода, и получается величина чистого операционного дохода;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока (АДДП).

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость, путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является, в основном, функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

Таким образом, доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.

Имея в распоряжении достаточное количество рыночной информации по доходам и расходам, связанным с эксплуатацией аналогичных объектов, для определения рыночной стоимости объекта оценки в данной работе оценщик доходный подход использовал.

Вывод:

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в данной работе Оценщиком использовался доходный и сравнительный подход.

9.2. Выбор методов определения рыночной стоимости земельных участков

Использование трех подходов к оценке стоимости земельных участков имеет свою специфику. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568-р, раздел IV «Методы оценки»): «Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка может быть выполнено с использованием одного из следующих методов: сравнения продаж, распределения, выделения, капитализации земельной ренты, остатка для земли, предполагаемого использования (Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»).

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее в Отчете более подробно рассмотрена возможность применения каждого из приведенных в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков» методов оценки.

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

Расчет стоимости участка земли с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Он применяется при наличии данных о продажах прав на застроенные и незастроенные земельные участки.

Состав рыночной информации позволил Оценщику использовать данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

2. Метод выделения. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 2 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию».

В соответствии с этим методом стоимость земельного участка определяется путем вычитания из общей стоимости объекта недвижимости рыночной стоимости улучшений. Одним из основных условий его применения является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок.

3. Метод распределения. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 3 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию».

Метод распределения основан на использовании типичных соотношений между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Метод используется при наличии данных о продажах застроенных аналогичным образом земельных участков, при условии, что известно или может быть рассчитано соотношение стоимости земли и стоимости улучшений.

Состав имеющейся рыночной информации не позволил применить данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

4. Метод капитализации дохода. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 4 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка».

Данный метод основан на принципе ожидания. Метод заключается в капитализации наиболее типичных и устойчивых доходов от арендных платежей за пользование земельным участком.

Исходя из того факта, что в настоящее время на рынке отсутствует информация о коммерческом использовании земельных участков путём сдачи их в аренду (исключение составляет сдача в аренду земельных участков государственными органами, но ценообразование в данном сегменте пока носит преимущественно нормативный характер и не может служить напрямую ориентиром для определения рыночной стоимости), Оценщик не счел возможным использовать данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

5. Метод остатка. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. № 568-р, п. 5 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход».

Метод остатка применим к оценке земельных участков, когда имеется достоверная информация о стоимости улучшений и достоверные данные о доходе, приносимом объектом недвижимости. Остаток дохода, «генерируемого» земельным участком, капитализируется (коэффициентом капитализации для земли) в стоимость прав на него.

Состав имеющейся рыночной информации не позволил применить данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

6. Метод предполагаемого использования. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 6 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход».

В рамках данного метода расчет проводится на основе данных анализа наиболее эффективного использования земельного участка, путем дисконтирования всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки ставкой дисконтирования, полученной на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций.

Метод предполагаемого использования основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. Оценка рыночной стоимости данным методом учитывает изменение конъюнктуры рынка, форм и условий оплаты, затрат на строительство, цен продаж, ставок налогов, а также степень неразвитости рынка, риски и т. д. Метод предполагаемого использования сориентирован в большей степени не на факты, а на заключения относительно возможных величин, определяющих доходы и расходы собственника объекта. Такие прогнозы носят ориентировочный характер.

По данной причине Оценщик принял решение в дальнейших расчетах отказаться от использования метода предполагаемого использования при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу.

Таблица 14. Методы оценки земли

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
2	Метод выделения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
3	Метод распределения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
5	Метод остатка	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
6	Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Вывод:

В соответствии с вышеизложенным, для определения рыночной стоимости права собственности на земельный участок Оценщик выбрал основной метод – метод сравнения продаж.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**10.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом****10.1.1. Общие положения**

Затратный подход в оценке недвижимости предполагает, что стоимость актива равна затратам на его замещение или восстановление за вычетом скидки на различные виды износа и устаревания. Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, может быть получена, как сумма стоимости права собственности на земельный участок и стоимости прав собственности на улучшения. В общем виде расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода можно представить следующим образом:

$$PC = PC_{\text{ЗУ}} + \{(CЗ(BC) + PP) - \text{ФИ} - \text{ФУ} - V(\varepsilon)_{\text{У}}\}, \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость объекта недвижимости;

PC_{ЗУ} - рыночная стоимость земельного участка;

CЗ или BC - стоимость замещения или восстановительная стоимость улучшений;

PP - предпринимательская прибыль;

ФИ - величина физического износа;

ФУ - величина функционального устаревания;

V(ε)_У - величина внешнего (экономического) устаревания

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги согласно допущениям.

1. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок.

2. Расчет величины затрат на строительство объекта.

Величина затрат на строительство объекта – это определенная в текущих ценах стоимость строительства объекта, идентичного оцениваемому – из таких же материалов, по такому же проекту, такой же планировки и т.д., либо стоимость строительства аналогичного здания, обладающего той же полезностью, что и оцениваемое – с применением современных материалов, проекта, стандартов, планировки и т.д.

2.1 Определение величины прибыли предпринимателя.

2.2 Увеличение суммы затрат на строительство объекта на величину прибыли предпринимателя.

2.3 Определение величины накопленного износа объекта (состоящего из физического, функционального и внешнего износа).

2.4 Уменьшение величины затрат на строительство объекта, взятой с учетом прибыли предпринимателя, на величину накопленного износа для получения остаточной стоимости объекта.

2.5 Увеличение полученной стоимости за счет стоимости прав на земельный участок, относимый к объекту оценки.

2.6. Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

10.1.2. Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

В связи с тем, что цены предложения по реальным сделкам, как правило, отличаются от цен, указанных в листингах, вводится корректировка на закрытие сделки (корректировка на уторговывание).

Аналоги земельного участка имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято в обязательном порядке анализировать следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки.

Корректировки по указанным четырем элементам сравнения определяют стоимость аналогов объекта оценки, которые являются базой для остальных корректировок.

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости.

Корректировки делятся на **последовательные и кумулятивные**. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись: соответствие местоположения объектов-аналогов и оцениваемого участка и назначения земли. Информация об объектах-аналогах получена с интернет-сайтов и в результате опроса агентов по недвижимости.

Исследование рынка земельных ресурсов Санкт-Петербурга в целом показало, что существует достаточно ограниченная информация о сделках схожих по местоположению, функциональному назначению с оцениваемым земельным участком, который предлагались к открытой продаже.

В рамках настоящей оценки были проанализированы данные за марте 2018 г. Интернет-сайтов. Из списка публикуемых данных была сделана выборка по объектам, аналогичным оцениваемому участку, предлагаемым на продажу.

Далее представлен расчет рыночной стоимости земельного участка. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в руб. за 1 кв. м площади незастроенного земельного участка. Ниже в таблице представлены выявленные в результате анализа рынка объекты, наиболее эффективное использование которых аналогично и наиболее близко по местоположению, физическим и правовым характеристикам оцениваемых участков.

Таблица 15. Характеристика объектов-аналогов земельного участка

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит.А	Санкт-Петербург, Волхонское шоссе	Санкт-Петербург, Грузовой проезд, юго-восточнее дома № 10	Санкт-Петербург, Таллинское (Старо-Паново) ш., 11	Ленинградская область, Ломоносовский район, промзона Горелово	Санкт-Петербург, Пушкинский район, г.Пушкин, Гуммолосары
Район	Красносельский	Красносельский	Невский	Красносельский	Красносельский	Пушкинский
Источник информации	-	7(981)8534526	АН Адвекс, тел.: 322-52-00	7906-259-3398	7 (812) 600-99-29	7 (812) 600-99-29
Точная ссылка	-	https://rosrealty.ru/sankt-peterburg/uchastok/385147	http://www.emls.ru/fullinfo/5/605439.html	https://rosrealty.ru/sankt-peterburg/uchastok/398881	http://www.peterland.info/gorelovo_10.htm	http://www.peterland.info/pushkin_286.htm
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия (тип) сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки	март 2018	март 2018	март 2018	март 2018	март 2018	март 2018
Физические характеристики						
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Площадь земельного участка, кв.м	78 805,0	56 000,0	8 521	11 150	20 000	28 600
Наличие коммуникаций	все коммуникации	возможно подключение	возможно подключение	возможно подключение	электроснабжение	возможно подключение
Наличие построек	Условно-свободный	свободен от построек	свободен от построек	свободен от построек	свободен от построек	свободен от построек
Зона размещения (согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга)	ПД	ПД	ПД	ПД	ПД	ПД
Расположение относительно магистрали	1 линия шоссе	внутри квартала	1 линия	1 линия	внутри квартала	внутри квартала
Экономические характеристики						
Цена предложения, руб.	?	128 800 000	25 000 000	17 500 000	40 000 000	60 000 000
Стоимость улучшений, руб.		0	0	0	0	0
Цена предложения руб./кв. м.	-	2 300	2 934	1 570	2 000	2 098

Далее проводятся корректировки по основным ценообразующим факторам.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Ниже перечислены, выявленные ценообразующие факторы, по которым проведены корректировки.

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

Первые четыре корректировки (последовательные) относятся к условиям сделки-продажи и приводят цены продаж (предложений) к рыночным условиям на дату оценки. При выполнении данных корректировок соблюдается приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей.

Последующие корректировки – кумулятивные.

В первую группу элементов сравнения входят следующие элементы: права на объект, условия финансирования, условия предложения и дата сделки.

Корректировка на передаваемые права. Тип сделки отражает различия в качестве передаваемых имущественных прав при проведении сделок с объектами-аналогами и Объектом оценки. При этом должно учитываться наличие обременений и ограничений, приводящих к снижению стоимости обремененного объекта недвижимости по сравнению с рассматриваемым объектом. Поправка не требуется.

Корректировка на условия предложения. В качестве наиболее вероятного значения поправки на предложение использовались следующие источники информации:

Таблица 16. Расчет поправки на торг

Наименование источника	Скидка, %
Проект по сбору мнений банков – членов АБСЗ "Результаты опроса о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога" (по состоянию на 30.06.17)	24,0%
Среднее значение	24,0%

Оценщики провели анализ рассматриваемого сегмента рынка и установили, что данное значение соответствует рыночным условиям.

По результатам экспертного опроса специалистов рынка недвижимости было принято решение использовать в качестве поправки на предложение указанные в вышеприведенной таблице значения. Таким образом, корректировка на предложение будет составлять «-24%».

Корректировка на время совершения сделки/предложения. Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались для продажи в пределах месяца от даты проведения оценки, величина корректировки равна 0.

Корректировки второй группы по независимым элементам сравнения

Кумулятивные поправки рассчитываются с использованием количественного метода – метода сравнения парных продаж и рыночных корректировок.

Парная продажа - продажа двух объектов, идентичных по всем, кроме одной (или нескольких) характеристик. Предполагается, что именно различием в этих характеристиках определяется различие в цене объектов. Сравнивая цены объектов парных продаж, можно рассчитать поправку на вышеуказанные различия, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка.

Объекты парных продаж необязательно должны быть сопоставимы с оцениваемыми объектами и его аналогами, но парные продажи должны быть выявлены в том же целевом сегменте рынка, что и объекты оценки.

Основными факторами, влияющими на стоимость земельных участков, являются:

- **Площадь земельного участка;**
- **Наличие и площадь улучшений;**
- **Расстояние до административного центра, локальное местоположение;**
- **Расстояние до основных транспортных магистралей;**

• **Наличие или возможность подключения коммуникаций.**

В результате отбора объектов-аналогов, наличия информации по физическим характеристикам были выявлены основные ценообразующие факторы, требующие корректировки и приведения к базе объекта оценки, а именно:

- наличие коммуникаций,
- площадь участка,
- расположение относительно магистрали.

Площадь участка

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка. Использование зависимости цен и площади земель промышленного назначения представляется Оценщику оправданным, поскольку такая зависимость характерна, в целом, для всех сегментов земельного рынка.

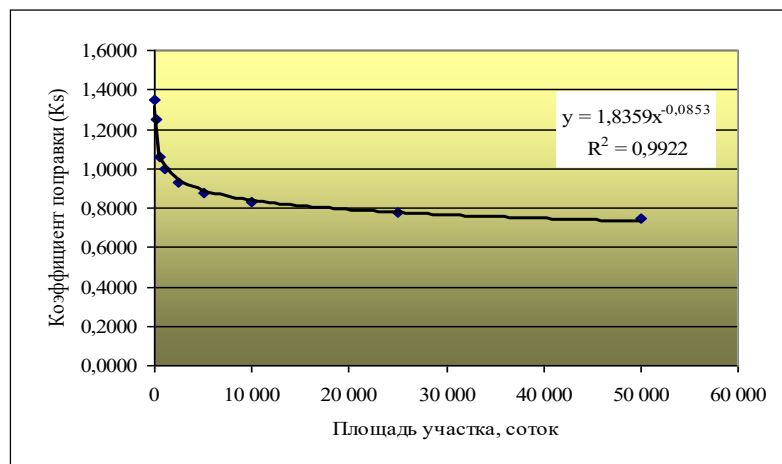


Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка⁷

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Наличие коммуникаций

В соответствии с изданием Справочник оценщика недвижимости-2016, том 3, земельные участки, издание четвертое, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г. поправки на наличие коммуникаций следующие:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента		Таблица 61		
		Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением		1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением		1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией		1,15	1,14	1,15

⁷ А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

Расположение относительно магистрали

Основным фактором местоположения для производственно-складского объекта является расположение в непосредственной близости от крупных трасс, позволяющих рационально распределить логистические потоки объекта. Объект оценки и объекты-аналоги расположены на различном расстоянии главной магистрали (внутри квартала, 1 линия трассы).

Поскольку объект-аналог № 3,5 расположен на й линии трассы/магистрали, было принято решение скорректировать стоимость на местоположение по фактору расположение относительно крупных автомагистралей. В качестве величины корректировки было принято решение использовать значение, опубликованное в издании Справочник оценщика недвижимости-2016, том 3, земельные участки, издание четвертое, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на 1 линии трассы, составляет -12,3% (выбрано минимальное значение из диапазона (1/1,14-1) с учетом типа рассматриваемых магистралей).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,27	1,14	1,40

Абсолютная валовая корректировка определялась по формуле:

$$K_{abs} = \sum_{n=1}^n K_n, \quad (1)$$

Где K_n – значения внесенной корректировки количеством n .

Относительная валовая корректировка определялась по формуле:

$$K = \sum_{n=1}^n ABS(K_n), \quad (2)$$

Где K_n – значения внесенной корректировки количеством n .

Абсолютная валовая корректировка положительная или отрицательная, выраженная в %, применяется к цене предложения каждого объекта для определения откорректированной стоимости с учетом внесенных корректировок по ценообразующим факторам.

Весовое значение каждого объекта-аналога в откорректированную цену определяется по формуле:

$$V_z = \frac{1}{K} \div \sum_{n=1}^n 1/K_n, \text{ где} \quad (3)$$

V_z – весовое значение, K – сумма абсолютных значений валовых корректировок.

Итоговая стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, определялась путем суммирования откорректированных цен объектов-аналогов с учетом весовых значения (вкладов).

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Цена предложения, руб./кв. м земельного участка	?	2 300	2 934	1 570	2 000	2 098
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на земельный участок, %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка на передаваемые права на земельный участок, руб./кв. м	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м улучшений	-	2 300	2 934	1 570	2 000	2 098
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Поправка на условия финансирования, руб./кв.м	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	2 300	2 934	1 570	2 000	2 098
Условия (тип) сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на условие (тип) сделки, %	-	-24%	-24%	-24%	-24%	-24%
Поправка на тип сделки, руб./кв. м	-	-552	-704	-377	-480	-503
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	1 748	2 230	1 193	1 520	1 594
Дата сделки	март 2018	март 2018	март 2018	март 2018	март 2018	март 2018
Корректировка на дату сделки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на дату сделки, руб./кв.м	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	1 748	2 230	1 193	1 520	1 594

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение участка (расположение относительно магистрали)	внутри квартала	внутри квартала	1 линия	1 линия	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка, %		0,00%	-12,3%	-12,3%	0,00%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м		0	-274	-146	0	0
Площадь участка, кв.м	78 805	56 000	8 521	11 150	20 000	28 600
Корректировка, %		-2,9%	-17,3%	-15,4%	-11,0%	-8,3%
Корректировка, руб./ кв. м		-50	-385	-183	-168	-132
Наличие коммуникаций	все коммуникации	возможно подключение	возможно подключение	возможно подключение	электроснабжение	возможно подключение
Корректировка, %		34,6%	34,6%	34,6%	15,0%	34,6%
Корректировка, руб./ кв. м		605	772	413	228	552
Суммарная корректировка, %	-	31,7%	5,0%	7,0%	4,0%	26,3%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	2 303	2 342	1 276	1 580	2 014
Валовая абсолютная корректировка, %	232,8%	37,5%	64,2%	62,2%	26,0%	42,9%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	-	21,0%	18,1%	18,3%	22,2%	20,4%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	483	424	234	351	411
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м						1 902
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)						150 000 000
Коэффициент вариации						24,40%
Стоимость участка, необходимо для эксплуатации объектов улучшений (13 925 кв.м.), руб.						26 490 961
Стоимость избыточного земельного участка (64 880 кв.м.), руб.						123 430 054

10.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

10.2.1. Общие положения

Для определения рыночной стоимости путем сравнения продаж необходимо отобрать и проанализировать рыночные данные о сделках купли-продажи объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. В качестве аналогичного объекта, или объекта сравнения, следует рассматривать объекты недвижимости, наилучшее и наиболее эффективное использование, которого аналогично наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта оценки.

Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Методы сравнения продаж наиболее эффективны в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли - продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, подход сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Характерными особенностями на текущий период являются: достаточное количество сделок созданиями аналогичных характеристик и наличие информации о предложениях аналогичных зданий на продажу. При этом доступ к информации о заключенных сделках ограничен. Информация об объектах-аналогах получена из листингов, публикуемых на Web-сайтах агентств недвижимости, а также уточнялась в ходе телефонных бесед с агентами (дополнительная информация по объектам аналогам представлена в Приложении 3. «Дополнительная информация по объектам аналогам»). Поэтому применение сравнительного подхода является оправданным.

Метод сравнения продаж для оценки объекта недвижимости предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичными объектами.

Аналоги объекта оценки имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято в обязательном порядке анализировать следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки/предложения

Корректировки по указанным четырем элементам сравнения определяют стоимость аналогов объекта оценки, которые являются базой для остальных корректировок.

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;

- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости.

Корректировки делятся на **последовательные и кумулятивные**. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

10.2.2. Подбор объектов аналогов

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись: соответствие критерия наиболее эффективного использования; местоположения объектов-аналогов и объекта оценки и физических характеристик объектов (в частности, площади объектов аналогов и объекта оценки)

В результате анализа рынка были подобраны объекты промышленного назначения, представленные в листингах, расположенные в Санкт-Петербурге, сопоставимые по основным техническим характеристикам с оцениваемым объектом.

Информация об объектах-аналогах получена с интернет-сайтов и в результате опроса агентов по недвижимости. Информация представлена в Приложении 3. «Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)». В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в руб. 1 кв. м общей площади улучшений.

Следует отметить, что на открытом рынке достаточно информации о продаже коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемыми по размерам и конструктивным решениям.

В результате анализа найденной информации, были отобраны объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым по основным ценообразующим факторам. Характеристики данных объектов аналогов и оцениваемых объектов представлены в таблицах ниже.

10.2.3. Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения (1-я группа корректировок)

В первую группу элементов сравнения входят элементы: права на объект, условия финансирования, условия предложения и дата сделки.

Корректировка на передаваемые права. Для объекта оценки оценивается права собственности на здания. В результате анализа рынка были подобраны аналоги, для которых в качестве предмета сделки выступало право собственности на нежилые здания и земельный участок. Поправка не требуется.

Корректировка на условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов предполагаются одинаковыми, следовательно, корректировка равна нулю.

Корректировка на условия предложения. В качестве наиболее вероятного значения поправки на предложение использовалось среднее значение диапазона, на основании данных:

Наименование источника	Скидка, %
Проект по сбору мнений банков – членов АБСЗ "Результаты опроса о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога" (по состоянию на 30.06.17)	26,0%

Оценщик провел анализ рассматриваемого сегмента рынка и установил, что данные значения соответствуют рыночным условиям.

По результатам экспертного опроса специалистов рынка недвижимости было принято решение использовать в качестве поправки на предложение указанные в вышеприведенной таблице значения. Учитывая характеристики местоположения и состояние объекта оценки, корректировка на предложение принята на уровне «-26%».

Корректировка на время совершения сделки/предложения. Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались для продажи в пределах месяца от даты проведения оценки, величина корректировки равна нулю.

10.2.4. Проведение корректировок по независимым (кумулятивным) элементам сравнения (2-я группа корректировок)

Кумулятивные поправки рассчитываются с использованием количественного метода – метода сравнения парных продаж.

Парная продажа - продажа двух объектов, идентичных почти во всем, кроме одной (или нескольких) характеристик. Предполагается, что именно различием в этих характеристиках определяется различие в цене объектов. Сравнивая цены объектов парных продаж, можно рассчитать поправку на вышеуказанные различия, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка.

Объекты парных продаж необязательно должны быть сопоставимы с оцениваемыми объектами и его аналогами, но парные продажи должны быть выявлены в том, же целевом сегменте рынка, что и объекты оценки.

Основными ценообразующими факторами для промышленных зданий согласно обзору рынка являются:

- местоположение объектов продажи (удаленность от административных центров, район города или области, транспортная доступность, иное);
- площадь и планировка (в том числе степень открытости планировки);
- зона расположения (в жилой, промышленной зоне);
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- процентное отношение офисных площадей к общей площади;
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т. д.);
- высота помещений и др.

В результате отбора объектов-аналогов, наличия информации по физическим характеристикам характеристикам качества местоположения, были выявлены основные ценообразующие факторы, требующие корректировки и приведения к базе объекта оценки, а именно:

- Площадь улучшений,
- Удаленность от КАД,
- Площадь земельного участка.

Корректировка на местоположение

Основным фактором местоположения для производственно-складского объекта является расположение в непосредственной близости от крупных трасс, позволяющих рационально распределить логистические потоки объекта. Объект оценки и объекты-аналоги расположены на различном расстоянии от КАД.

Корректировка проведена по данным корреляционно-регрессионной зависимости рыночной стоимости земельных участков от расстояния до КАД в км, проанализированной в Сборнике рыночных корректировок 2015 под ред. Е. И. Яскевича, с. 8.

Для земельных участков производственно-складской функции уравнение зависимости имеет вид:

$$2960,1 * (\text{расстояние до КАД})^{-0,031}.$$

В зависимости от расстояния до КАД определен коэффициент по данным уравнения.

Итоговая корректировка составляет:

$$i = \left(\frac{K_{oc}}{K_{ан}} \right) - 1$$

где:

Коц – безразмерный коэффициент, учитывающий расстояние до КАД объекта оценки;

Кан – безразмерный коэффициент, учитывающий расстояние до КАД объекта-аналога.

Корректировка на площадь. Корректировка на площадь учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого Объекта недвижимости меньше, чем объекта меньшей площади. Принятые для сравнения

объекты-аналоги отличаются от площади оцениваемых объектов, в связи с чем возникает необходимость корректировки по данному фактору.

Величина корректировки была рассчитана двумя методами на основании публикации «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»⁸ (Автор Яскевич Е.Е.)

В данном исследовании были проанализированы рыночные данные и выявлены 3 вида зависимостей средних стоимостей помещений от их площадей.

Таблица 18. Зависимости средних стоимостей помещений от их площадей

Зависимость	Производственно-складские помещения	Коэффициент корреляции	Административные помещения	Коэффициент корреляции
Линейная	ОС=549-0,04*П	0,76	ОС=1292-0,02*П	0,55
Логарифмическая	ОС=1168-102*lnП	0,96	ОС=1857-90,0*lnП	0,88
Степенная	ОС=2011*П ^{-0,23}	0,99	ОС=2002*П ^{-0,07}	0,87

В соответствии с указанными зависимостями были рассчитаны средние (относительные) стоимости и определена корректировка на площадь по формуле:

$$K = \frac{(OC_{o/o} - OC_{o,a})}{OC_{o,a}}, \text{ где}$$

K – величина корректировки в %;

ОС_{o/o} – относительная стоимость объекта оценки;

ОС_{o,a} – относительная стоимость объект-аналога.

Значение корректировки на площадь было рассчитано как средневзвешенное значение корректировок, полученных по каждой зависимости (линейной, логарифмической и степенной); «взвешивание» значений произведено пропорционально коэффициентам корреляции для каждой зависимости.

Корректировка по фактору «площадь земельного участка»

Так же для отдельно стоящих зданий необходимо учесть площадь относящегося к объекту улучшений земельного участка или коэффициент использования земельного участка. Если при других равных условиях (факторах) площадь свободного от постройки земельного участка (относящегося к объекту капитального строительства) больше, соответственно, стоимость единого объекта недвижимости становится больше. Введена поправка по данному фактору.

Так как в открытых источниках и исследованиях отсутствует информация о степени влияния данного фактора на стоимость единого объекта недвижимости, тогда для учета влияния данного фактора введена поправка расчетным методом.

Представленные аналоги включают площадь земельного участка, которая у рассматриваемых объектов разнится. Для каждого объекта определен коэффициент застройки как отношение площади строений к площади участка с коэффициентом 0,5.

Поправка на площадь земли введена с учетом площади земельного участка, остающегося в распоряжении собственника за минусом площади участка, необходимого для эксплуатации и обслуживания объектов улучшений, расположенных на нем. Для каждого объекта определена площадь застройки и площадь земли, необходимая для эксплуатации зданий, строений с учетом средней плотности застройки. Средняя плотность застройки для производственно-складских объектов составляет 0,5. Для каждого объекта определена площадь незастроенного участка, остающегося в распоряжении собственника, и разница в площади в сравнении с объектом оценки. Рыночная стоимость земельного участка определена с учетом средней стоимости земли с учетом поправки на торг (см. раздел Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж). Удельная стоимость участка составляет 1 657 руб.

Поправка на площадь определена в % по следующей формуле:

$$K_s = \frac{PC_{zy}}{Price} * 100\%,$$

Где:

- PC_{zy} – рыночная стоимость земельного участка (разница в площади в сравнении с объектом оценки),
- Price – цена предложения объекта-аналога.

⁸ Источник <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc0,96>

Абсолютная валовая корректировка определялась по формуле:

$$K_{abs} = \sum_{n=i}^n K_n$$

Где K_n – значения внесенной корректировки количеством n .

Абсолютная валовая корректировка положительная или отрицательная, выраженная в %, применяется к цене предложения каждого объекта для определения откорректированной стоимости с учетом внесенных корректировок по ценообразующим факторам.

Весовое значение каждого объекта-аналога в откорректированную цену определяется по формуле:

$$V_z = \frac{1}{Val_n} \div \sum_{n=1}^n 1/Val_n ,$$

Где:

- V_z – весовое значение;
- Val_n – сумма абсолютных значений валовой корректировки.

Итоговая стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, определялась путем суммирования откорректированных цен объектов-аналогов с учетом весовых значения (вкладов).

Корректировки по второй группе элементов сравнения и расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки – объектов улучшений с земельным участком площадью 13 925 кв. м, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки 23 марта 2018 г., составляет 332 491 534 руб.

Таблица 19. Характеристика объектов-аналогов и расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения/показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Скорректированная цена по 1-й группе элементов сравнения		24 269	25 529	26 909	24 437
Физическое состояние зданий	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Поправка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на расстояние до КАД, км	9,0	10,0	8,0	2,5	2,0
Поправочный коэффициент	2 765,19	2 756,17	2 775,30	2 877,20	2 897,17
Поправка, %		0,3%	-0,4%	-3,9%	-4,6%
Поправка, руб.		79	-93	-1 048	-1 113
Общая площадь улучшений, кв. м	13 924,80	10 672,00	6 377,00	11 000,00	12 900,00
Поправка, %		-3,1%	-8,7%	-2,8%	-0,9%
Поправка, руб.		-763	-2 228	-752	-225
Площадь земельного участка, кв.м.	13 924,80	12 194,00	3 945,00	70 000,00	20 318,00
Поправка, %		8,0%	3,5%	-7,7%	-0,8%
Поправка, руб.		1 934	892	-2 084	-203
Относительная коррекция, %		5,15%	-5,60%	-14,43%	-6,31%
Относительная коррекция, руб.		1 251	-1 429	-3 883	-1 541
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 520	24 100	23 026	22 896
Абсолютная валовая коррекция		11,44%	12,59%	14,43%	6,31%
1-ABS(суммарная корректировка)	3,55	88,56%	87,41%	85,57%	93,69%
Весовой коэффициент	1,0	0,249	0,246	0,241	0,264
Скорректированная цена, руб. за кв. м / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	23 878	6 362	5 930	5 546	6 039
Среднее арифметическое по откорректированным объектам, руб./кв. м					23 885
Стандартное отклонение по откорректированным объектам, руб./кв. м					1 216
Коэффициент вариации					5,09%
Площадь объекта, кв. м					13 924,8
Рыночная стоимость права, руб. с НДС					332 491 534

10.3. Определение рыночной стоимости доходным подходом

10.3.1. Общие положения

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что настоящая стоимость недвижимости определяется текущей стоимостью будущих выгод от ее коммерческого использования.

Сущностью метода является определение стоимости объекта, дающего конечную арендную ренту (доход), состоящую из текущих доходов, в течение остаточного экономического срока службы строительного сооружения и дохода от последующей реализации прав на него.

Доходный подход или метод капитализации доходов имеет две разновидности:

- метод прямой капитализации (ПК-метод);
- метод капитализации по норме отдачи на капитал (КНО-метод).
- Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, имеет две модификации:
- метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);
- метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Оценка недвижимости ПК-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R}, \quad (4)$$

Где:

- NOI_1 – чистый операционный доход объекта оценки первого года;
- R – коэффициент (норма) капитализации.
- ПК-метод используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки является:
- действующим,
- его использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов, сопоставимых с оцениваемым объектом оценки с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок. А коэффициент капитализации рассчитывается методом рыночной выжимки (экстракции) на основе анализа отношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым, по своим характеристикам.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI_1 и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу (R). При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

Оценка недвижимости КРМ-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R} \quad (5)$$

С формальной точки зрения выражение (1) совпадает с формулой (2). Но отличаются они методом расчета коэффициента капитализации.

В КРМ-методе коэффициент капитализации определяется с помощью алгебраической формулы:

$$R = \frac{Y + SFF(k; i_p)}{K_c}, \quad (6)$$

Где:

- Y – норма отдачи на капитал;
- i_p – ставка процента фонда возмещения;
- $SFF(k, i_p)$ – фактор фонда возмещения;
- K_c – коэффициент коррекции коэффициента капитализации на изменение потока доходов во времени;
- k – срок экономической жизни объекта.

$$K_c = \frac{1 - (1 + c)^k \times (1 + Y)^{-k}}{(Y - c) \times a(k, Y)}, \quad (7)$$

Наиболее распространенной моделью изменения доходов является их ежегодное экспоненциальное увеличение:

$$I_q = I_1(1 + c)^{q-1}, \text{ где } c - \text{индекс инфляции.}$$

С практической точки зрения это означает, что собственник для компенсации потерь, например от инфляции, вынужден ежегодно повышать арендную плату в соответствии с инфляционным индексом.

Оценка недвижимости АДДП-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1 + Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1 + Y_k)^k}, \quad (8)$$

Где:

- Y_q - норма дисконтирования;
- V_p - стоимость реверсии.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, «недостроя», объектов реконструкции, т.е. объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

Оценка остаточной стоимости (стоимость реверсии) проводится нижеприведенной формуле:

$$V_p = \frac{I_o}{R}, \quad (9)$$

Где:

- V_p – стоимость реверсии;
- I_o - годовой, стабильный поток дохода, следующего после последнего года прогнозного периода;
- R – коэффициент капитализации.

Определение рыночной стоимости объекта оценки производим в 2 основных этапа:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- дисконтирование будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В большинстве случаев, в основу метода положено определение среднего устойчиво достижимого дохода в виде арендной платы. Чистый доход получается при вычитании из дохода-брутто административно-хозяйственных операционных расходов с учетом рисков неплатежей по арендной плате, и далее ЧОД дисконтируется в настоящую стоимость соответствующей нормой дисконта или коэффициентом капитализации.

При оценке стоимости объекта оценки использовался метод прямой капитализации. В период финансового кризиса и неопределенности на рынке недвижимости, трудно предполагать и прогнозировать изменения показателей (арендная ставка, операционные расходы) в долгосрочной перспективе, поэтому Оценщик отказался от использования метода дисконтирования денежных потоков.

В рамках данного подхода, Оценщик исходил из выводов, сделанных в разделе «Анализ наиболее эффективного использования» настоящего Отчета.

По сценарию наиболее эффективного использования (АНЭИ) Объекта оценки прогнозируется следующий вариант его развития: эксплуатация существующих улучшений – промышленная функция.

Анализ и прогноз доходов

Определение потока доходов от сдачи в аренду (рентный доход)

Независимо от того, что оцениваемый объект может использоваться собственником для своих целей, доходный подход к оценке недвижимости основан на определении дохода от возможной сдачи в аренду целиком или по частям всех арендопригодных помещений.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает доходы от сдачи в аренду всех площадей, увеличение арендной платы и другие доходы от недвижимости.

В данном отчете в соответствии с определенным вариантом НЭИ оцениваемого объекта, ПВД образуется от сдачи в аренду помещений производственно-складского назначения. В результате анализа технического паспорта на здание

и ведомости помещений выявлено, что арендопригодная площадь объекта составляет 13 427,30 кв.м. или 96% общей площади помещения, из них: офисная часть - 2 233,5 кв. м и производственно-складского назначения - 11 193,8 кв. м.

Расчет арендных ставок по типам помещений приведен в Приложении 3. «Расчет рыночной арендной ставки» и выполнен по методике, описанной выше в подразделе при расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Таблица 20. Результаты расчета арендной ставки

Показатель	Значение
Рыночная арендная ставка за офисные помещения, руб./кв. м в месяц с НДС и без коммунальных платежей	384
Рыночная арендная ставка за промышленные помещения, руб./кв. м в месяц с НДС и без коммунальных платежей	248

Потери арендной платы – имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к ПВД.

Потери на вакансии и неплатежи рассчитываются по следующей формуле:

$$П = V + (1 - V) \times L, (10)$$

где: V – потери на вакансии (незаполняемость);

L – потери на неплатежи (неуплаты аренды).

Величина потерь от вакансий рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{N}{M}, (11)$$

где: N – число арендных периодов необходимое для поиска нового арендатора;

M – общее число арендных периодов.

По результатам опросов специалистов управляющих компаний, с учетом местоположения оцениваемого объекта, для помещений универсального и офисного назначения срок экспозиции для передачи в аренду может составлять до 4 недель, периодичность смены арендаторов составляет в среднем раз в 1 год, доля арендаторов – 100 %.

Таким образом, потери на вакансии для оцениваемых помещений с использованием формулы 11 в типичный год составят: 8,3%.

На основе консультаций с представителями управляющих компаний города нами была получена информация, что большинство управляющих компаний устанавливают взаимоотношения с арендаторами таким образом, что позволяет свести практически к нулю потери из-за неуплаты и задержки платежей. Риск неуплаты предполагается равным нулю (оплата вперед, страховой депозит), следовательно, потери на неплатежи равны 0.

Действительный валовой доход (ДВД) – предполагаемый доход при функционировании собственности с учетом потерь арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) – рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

Анализ и прогноз расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы подразделяются на переменные, постоянные и резерв на замещение. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

- Постоянные:
 - ✓ платежи за земельный участок;
 - ✓ налог на недвижимость (имущество);
 - ✓ расходы на страхование.

- Переменные:
 - ✓ расходы на управление;
 - ✓ расходы на маркетинг и рекламу.
- Резерв на замещение.

Постоянные расходы

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени заполняемости объекта и арендной платы за него.

В рамках данного Отчета постоянные расходы складываются из налога на имущество, земельного налога, ежегодных взносов на страхование объекта.

Земельный налог. В настоящем отчете оценивается право собственности на земельный участок. Земельный налог уплачивается в соответствии со следующими нормативными актами: Закон №611-86 от 28.11.2005 г. «О земельном налоге в Санкт-Петербурге и о внесении дополнения в Закон Санкт-Петербурга «О налоговых льготах»; приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 17.10.2013 № 365. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 1 908,61 руб. за кв. м, ставка земельного налога – 1,5% от кадастровой стоимости земельного налога.

Налог на имущество. Сумма налога на имущество исчисляется как произведение налоговой ставки и налоговой базы. Ставка налога на имущество, а также налогооблагаемая база определена на основе действующих документов: Налоговый Кодекс РФ (часть 2) от 05.08.2000 №117-ФЗ, глава 30; Закон Санкт-Петербурга «О налоге на имущество организаций» № 684-96 от 26.11.2003 г (с изменениями и дополнениями). Ставка налога для объектов недвижимости составляет 2,2%, налогооблагаемая база определена как стоимость улучшений без НДС, определенная в рамках доходного подхода (результат получен с использованием функции «Подбор параметра»).

Ежегодный взнос на страхование оцениваем по данным страховых компаний, в среднем в размере 0,255% от рыночной стоимости объекта без НДС.

Компания	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
"АльфаСтрахование"	0,15	0,45	0,3
Страховой дом ВСК	0,1	0,15	0,125
"Гута-Страхование"	0,21	0,27	0,24
"Ингосстрах"*	0,085	0,175	0,13
"Капиталь Страхование"	0,008	0,5	0,254
"МегаРусс-Д"	0,18	0,35	0,265
Московская страховая компания	0,011	0,011	0,011
"Прогресс-Нева"	0,11	0,72	0,415
"Росгосстрах"	0,35	0,6	0,475
РОСНО	0,07	0,25	0,16
"УралСиб"	0,06	0,3	0,18
"Энергогарант"	0,5	0,5	0,5
Среднее значение диапазонов			0,255%

Переменные расходы

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако, можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов. Это расходы: на заключение договоров аренды, на маркетинг и рекламу, на управление, эксплуатационные расходы (электроэнергия, тепло и водоснабжение, канализация, обслуживание лифтов, слаботочные сети, дератизация, вывоз мусора, мытьё окон и др.), обеспечение безопасности.

В рамках данного Отчета к переменным расходам могут быть отнесены расходы на управление и рекламу.

Расходы на управление, маркетинг и рекламу. Расходы на управление, маркетинг и рекламу задаются в зависимости от размера объекта – либо в виде доли от действительного валового дохода (для крупных объектов, управляемых специализированной компанией), либо величиной заработной платы управляющего с накладными расходами (пользование помещениями, средствами связи, транспортом, а также делопроизводство) – для малых объектов, управляемых, например, наемным работником или по совместительству одним из руководителей предприятия-пользователя объекта. В современных российских условиях в крупных городах, как и в развитых странах, разумный уровень этих расходов составляет 5-15% от ДВД.

По информации Справочника СРК-2017 (Справочник рыночных корректировок Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича) вознаграждение управляющих компаний составляет от 1 до 15% от арендной ставки (для мелких компаний – 5%).

Для рассматриваемого объекта недвижимости величина расходов на управление, маркетинг и рекламу принята на уровне 5 % от ДВД.

Резерв на замещение

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости к расходам на замещение (резерв на замещение) относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов конструкции и оборудования помещения.

Расходы на текущий ремонт (постоянная составляющая). Расчет ежегодных отчислений на текущий ремонт приведен ниже.

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

- стоимость замены короткоживущих элементов в расчете на 1 кв. м аналогичных объектов составляет 1500 руб. с учетом НДС для объектов коммерческого назначения (определено на основании консультаций со строительными компаниями, стоимость определена для нежилых помещений и учитывает стоимость материалов);
- ремонт производится 1 раз в 17,50 лет (источник: ВСН 58-88 (р), «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»);
- накопление происходит по безрисковой ставке 8,55% годовых.

Для расчета величины расходов на ремонт применялась формула⁹:

$$PMT = C_r \cdot SFF,$$

где: PMT – ежегодные отчисления на замену короткоживущих элементов;

C_r – необходимые затраты на замену короткоживущих элементов;

SFF – фактор фонда возмещения.

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на депозите к концу срока аннуитета 1 денежную единицу.

$$SFF = 1 + (1+i) + (1+i)^2 + \dots + (1+i)^{n-1} = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где: i – норма доходности;

n – период накопления.

Для нахождения величины ежегодных отчислений на замену короткоживущих элементов необходимо фактор фонда возмещения умножить на величину затрат.

Таблица 21. Отчисления на замещение короткоживущих элементов

Наименование показателя	Значение
Затраты на ремонт (1500 на 1 кв.м), руб. с НДС	20 887 200
Периодичность капитальных ремонтов, лет	17,5
Фактор фонда возмещения	0,0267
Ежегодные отчисления на капитальный ремонт для объекта недвижимости, руб.	557 620

Итоговая величина операционных расходов составляет 18,5% от ДВД или 550 руб/кв.м.

Определение ставки капитализации

Расчёт ставки дисконтирования

В экономическом смысле, в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или это – требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату проведения оценки.

С математической точки зрения ставка дисконтирования – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости имущественного комплекса (бизнеса).

Для определения ставки дисконтирования используются различные методы:

- метод кумулятивного построения;

⁹ Источник: Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1996

- экспертный метод;
- метод CAPM;
- метод рыночной экстракции.

В соответствии с методом кумулятивного построения ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки дохода и премий за различные систематические и несистематические риски. Значения конкретных рисков оценщик обосновывает различными показателями, основываясь на своем мнении либо на мнении экспертов.

Экспертный метод основан на опросе нескольких экспертов.

Метод CAPM (capital assets pricing model) может быть применен, если объект недвижимости рассматривается как бизнес, приносящий доход от сдачи свободных площадей в аренду. Метод CAPM описывается следующей формулой:

$$r = r_f + \beta \times (r_m - r_f)$$

где: r – ставка дисконтирования,

r_f – безрисковая ставка дохода, % в год,

r_m – средняя рыночная ставка доходности, % в год,

β – коэффициент, выражающий меру риска вложений в данное предприятие

Этот метод хорошо подходит для предприятий, акции которых обращаются на открытом рынке, и есть точная ретроспективная информация о котировках этих акций. В этом случае можно точно рассчитать коэффициент бета для данного предприятия.

Метод рыночной экстракции основан на статистической обработке рыночной информации о величинах чистого операционного дохода и цен продажи аналогичных объектов, максимально близких по своим характеристикам к объекту оценки. Данный метод является наиболее надежным и доказательным из вышеперечисленных методов, поскольку отражает процессы, непосредственно происходящие на рынке недвижимости.

В рамках данного Отчета использовался метод кумулятивного построения. Метод кумулятивного построения – способ последовательного наращивания первой составляющей ставки отдачи на капитал, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такие как неликвидность, расходы на инвестиционный менеджмент и прочее.

Математическое выражение метода кумулятивного построения:

$$Y = Y_B + \sum_{i=1}^N dY_i$$

где: Y_B – безрисковая ставка; dY_i – i -тая поправка

В настоящем Отчете безрисковая ставка определяется на основе ставки доходности к погашению облигаций федерального займа (ОФЗ). Долгосрочная доходность к погашению, сложившаяся на дату проведения оценки, с по облигации ОФЗ-АД выпуск 46020 оставляет 8,55% (источник http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr).

Поправки на риск определяются на основе анализа следующих факторов:

Таблица 22. Факторы риска

Риск	Премия
Риск строительства	0-5%
Риск конкуренции	0-5%
Риск управления проектом	0-5%
Риск неликвидности	0-5%
Прочие риски	0-5%

Риск строительства включает в себя риски, возникающие на этапе получения разрешительной документации на строительство и возведения планируемых улучшений, которые могут включать: риск неполучения окончательного разрешения на строительство, риск невыполнения работ в запланированные сроки, риск отсутствия должного качества работ, риск отсутствия инженерного обеспечения квартала и др. При реализации строительного риска возможен срыв сроков ввода объекта в эксплуатацию, изменения в проекте возводимых улучшений.

Риск конкуренции – это риск появления конкурентных проектов в ближайшем окружении. В случае начала реализации аналогичных инвестиционных проектов, может возникнуть потенциальная конкуренция, что повлечет за собой потерю потенциальных арендаторов.

Под риском управления проектом понимаются риски, связанные с реализацией стратегии продажи (сдачи в аренду) объектов. Деятельность по продвижению проекта включает в себя следующее: привлечение консультантов по различным вопросам, связанным с проектом, проведение кампании по освещению проекта в средствах массовой информации, реклама, разработка и реализация стратегии, привлечение дольщиков и др. При реализации процесса управления проектом возможна потеря интереса к проекту у рынка, использование непрофессиональных выводов и заключений консультантов, рост расходов по продвижению проекта и т. п.

Риск неликвидности связан с возможностью возникновения потерь при реализации объекта недвижимости из-за недостаточной развитости, несбалансированности или неустойчивости рынка. Поправка на неликвидность – это поправка на длительность рыночной экспозиции при продаже объекта.

Прочие риски связаны с экономическими факторами и уровнем развития регионального/областного рынка недвижимости объекта оценки.

Таблица 23. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Период эксплуатации
Безрисковая ставка (номинальная)	8,55%
Риск конкуренции	0,0%
Риск управления	1,0%
Риск неликвидности	1,0%
Прочие риски	3,0%
Ставка дисконтирования (реальная)	13,6%

Определение ставки капитализации

Коэффициент капитализации – отношение чистого операционного дохода от использования недвижимости к величине ее стоимости.

Коэффициент капитализации определяется следующей формулой:

$$R = Y + SFF(n, i_p)$$

где: Y – норма отдачи на капитал (ставка дисконтирования);

$Sff(n, i_p)$ – фактор фонда возмещения;

i_p – ставка процента фонда возмещения;

n – период.

В практике оценки объектов недвижимости, используются следующие модели *возврата капитала*: прямолинейный метод (метод Ринга), метод фонда возмещения (метод Хоскольда) и аннуитетный метод (метод Инвуда). Вышеуказанные методы отличаются использованием разных ставок процента фонда возмещения.

1. *Метод Инвуда*. Полное название метода Инвуда метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции). В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумулирование вкладов в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.
2. *Метод Ринга*. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок экономической жизни, то есть это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата – ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения.
3. *Метод Хоскольда*. Метод используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке процента.

Особенности ведения бизнеса в России таковы, что наиболее вероятной и применяемой стратегией собственников недвижимости является вложение получаемых доходов от сдачи в аренду недвижимости в развитие этой недвижимости, для поддержания технического состояния, обеспечивающего постоянный поток доходов от недвижимости на высоком уровне. В соответствии с этим, расчет общего коэффициента капитализации проводился по методу Инвуда. Данный метод основан на допущении о том, что суммарный доход должен обеспечивать получение дохода на инвестированный капитал и полный возврат начальных инвестиций в течение срока

использования недвижимости (срок экономической жизни). Возврат инвестиций обеспечивается за счет формирования фонда возмещения по ставке равной ставке дохода на капитал (инвестиции).

Срок экономической жизни устанавливается в процессе обследования объекта недвижимости и анализа рынка недвижимости, исходя из принципа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта. Для Объекта оценки срок экономической жизни принимается Оценщиком равным 50 годам.

Фактор фонда возмещения определяется по формуле:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где: $Sff(n, i_p)$ – фактор фонда возмещения;

i – ставка дисконтирования, %;

n – срок оставшейся экономической жизни.

Таблица 24. Расчет ставки капитализации

Наименование	Величина, %
Ставка дисконтирования	13,55%
Срок оставшейся экономической жизни, лет	50,00
Фактор фонда возмещения, %	0,0236%
Ставка капитализации для объекта оценки, %	13,57%

Таким образом, **коэффициент капитализации составляет: 13,57%.**

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием метода прямой капитализации в рамках доходного подхода.

Таблица 25. Расчет стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Значение
Общая площадь объектов оценки, кв.м	13 924,8
Арендпригодная площадь административных помещений, кв.м	13 427,30
Арендпригодная площадь производственно-складских помещений, кв. м	11 193,8
Арендпригодная площадь административных помещений, кв. м	2 233,5
Ставка аренды для административных помещений, руб. за 1 кв. м в мес., с НДС	384
Ставка аренды для производственно-складских помещений, руб/кв.м. в мес. с НДС	248
Потенциальный доход от аренды, руб. в год	43 540 492
Потери на незаполняемость, %	8,33%
Потери на неуплаты аренды, %	0,0%
Действительный валовой доход, руб.	39 912 117
Операционные расходы	Значение
Расходы на эксплуатацию и управление помещениями (% от ДВД), %	5,0%
Расходы на эксплуатацию и управление помещениями, руб.	1 995 606
Постоянные расходы	
Рыночная стоимость, руб. без НДС	180 622 987
Земельный налог, %	1,5%
Земельный налог, руб.	398 655
Налог на имущество (2,2 % от балансовой стоимости), руб.	2,2%
Налог на имущество, руб.	3 973 706
Страхование (0,255% от рыночной стоимости улучшений без НДС), %	0,255%
Страхование объекта, руб.	460 589
Расходы на текущий ремонт, руб.	557 620
Итого операционные расходы руб.	7 386 176
Расчет	Значение
Чистый операционный доход (ЧОД)	32 525 942
Ставка дисконтирования, %	13,55%
Ставка рекапитализации, %	0,0236%

Показатель	Значение
Ставка капитализации, %	13,57%
Продолжительность экономической жизни, лет	50
Рыночная стоимость объектов оценки, руб. с НДС	239 626 085
Стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	26 490 961
Рыночная стоимость оцениваемых улучшений, руб. с НДС	213 135 125
Рыночная стоимость оцениваемых улучшений, руб. без НДС	180 622 987
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	207 113 947

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки – объектов улучшений с земельным участком площадью 13 925 кв. м, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату оценки 23 марта 2018 г., составляет:
239 626 085 руб.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В настоящем Отчете нами были даны стоимостные оценки права собственности на оцениваемые объекты, исходя из всеобъемлющего анализа данных, относящихся к рассматриваемым объектам недвижимости.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой оценки.

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца (цель оценки).
2. Тип, качество и обширность исходной информации.
3. Способность параметров учитывать конъюнктурные требования рынка (адекватность рынку).
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Результаты примененных подходов оценивались с точки зрения их соответствия вышеперечисленным критериям. Согласование результатов представлено в таблице. Баллы выставались по пятибалльной системе оценки, соответственно мнению Оценщика.

Так как в отношении земельного участка использовался один из подходов – сравнительный (метод сравнения продаж), согласование не производилось.

Таблица 26. Согласование результатов оценки

Подходы	Затратный	Доходный	Сравнительный
Значение, полученное в рамках подходов, руб.	не применялся	239 626 085	332 491 534
Критерии			
По цели оценки	-	5	3
По исходной информации	-	5	3
По адекватности рынку	-	4	3
По способности учитывать специфические особенности объекта	-	4	3
Сумма баллов	-	18	12
Вес	-	60,0%	40,0%
Вклад, рублей	-	143 775 651	132 996 614
Согласованная величина рыночной стоимости объектов, руб.	276 772 265		
Стоимость земельного участка, руб.	26 490 961		
Стоимость улучшений, руб.	250 000 000		

Таблица 27. Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	78 805,0	150 000 000
2	Улучшения	13 924,8	250 000 000
	ИТОГО		400 000 000

12. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что:

- изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение никаким образом не связано с величиной стоимости объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету;
- мы лично осмотрели имущество, составляющее предмет данного отчета;
- Оценка имущества производилась в соответствии с действующим в РФ законодательством, на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (текст в редакции от 05.02.2007), Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. и Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г.

Заключительная оценка

Основываясь на доступной нам информации и учитывая факторы и обстоятельства определения стоимости, а также цели настоящей оценки Оценщик пришел к следующему заключению, что:

Рыночная стоимость объектов оценки (при рыночном сроке экспозиции равном 270 дней), расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, определенная на дату оценки 23 марта 2018 г., составляет:

400 000 000 (Четыреста миллионов) рублей.

Оценщик:

Оценщик

Матыгина Елена Викторовна

Исполнитель:

Генеральный директор

ООО «Оценка и консалтинг»

Корниенко Дмитрий Алексеевич

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщиков, копии страхового полиса.
2. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц).
3. Расчет рыночной арендной ставки.
4. Документальные сведения, предоставленные Заказчиком по объекту оценки.

Приложение 1. Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщиков, копии страхового полиса

 Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС № 170000-035-000164

 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

 Страхователь: ООО «Оценка и Консалтинг»
 111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58 офис 100 ИНН 7720633680
 р/с ЗАО «Райффайзенбанк», 129090, г. Москва, ул. Троицкая, дом 17, стр. 1
 к/с 30101810200000000700
 БИК 044525700

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	18 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 170000-035-000164 от 22 сентября 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

 Настоящий Полис действует с 30 сентября 2017 г. по 29 сентября 2018 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем перечисления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

 Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор № 170000-035-000164 от 22 сентября 2017г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  /С.Г.Рудский/ М.П.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Оценка и Консалтинг» Генеральный директор  / И.К.Яковлева/ М.П.
--	--

Дата выдачи полиса: 25.09.2017 г.



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

Выписка № 114-А

из реестра аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года

Настоящая выписка выдана по заявлению:

Общества с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг» (ИНН 7720633680)
(наименование юридического лица)

Является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года за регистрационным № 1517

Генеральный директор



Петровская Е.В.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года

Настоящее свидетельство № **103-АС** выдано:

Обществу с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»
(ИНН 7720633680)
(наименование юридического лица)

О том, что Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»

является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

за регистрационным №

1517

«03» октября 2017 г.

Генеральный директор



Петровская Е.В.

Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, 115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-60-90, 502-99-19 Е-mail: armo@stroarmo.ru

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595385

Настоящий диплом выдан Матвеевой
Елене Викторовне
в том, что она(а) с 15 сентября 2003 по 01 июля 2004 г.
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) Методические
институте повышения квалификации и
переподготовки кадров РГБ государственного
цифрового-экономического университета
по программе
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Государственная аттестационная комиссия решением от 01 июля 2004 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Матвеевой
Елене Викторовне
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Подпись: Васильев
Генеральный директор государственной
аттестационной комиссии

Подпись: Васильев
Директор (дирекция)

Место: Санкт-Петербург 2004 2004

Место: Санкт-Петербург

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом вступает в силу на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 7017



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Матвеевой
Елене Викторовне

в том, что он(а) с 14 сентября 2006 г. по 30 октября 2006 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском
государственном инженерно-технологическом университете
по программе:
"Оценочная деятельность"
в объеме 104 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	32	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговые экзаменационные экзамены		отлично

Прошел(а) нет обязательные процедуры

Выполнен(а) нет требования

Секретарь А.И.

Город Санкт-Петербург 10/14/2006

2006 Года. Подпись

Свидетельство является государственными документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1014/2006

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Евгению Викторовичу Матвееву (подпись)

в том, что он(а) с 26-го апреля 2009 г. по 27-ноября 2009 г. повысил(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском государственном университете по программе "Высший менеджмент" (наименование программы)

в объеме 108 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Стратегическое управление</u>	<u>72</u>	
2. <u>Финансы по выбору</u>	<u>32</u>	
3. <u>Управленческий менеджмент</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>
<u>Итого</u>		

Примечание: не предусмотрена (указывается, если предусмотрена)

Выдано не предусмотрена (указывается, если предусмотрено)

Ректор (подпись) [Подпись] Секретарь [Подпись]

Город Санкт-Петербург год 2009

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 351



ООО «Страховая компания «Капитал-полис»
(ООО «СК «Капитал-полис»)
190013, г. Санкт-Петербург,
Московский пр., д.22, литер 3
тел. (812) 322-63-51, 322-63-52
Лицензия ЦБ РФ СИ № 1336



р/с 40701810301200000026
в Филиал Петровский
ПАО Банк «ФК Открытие»
БИК 044030795, к/с: 30101810540300000795
ИНН 7838066700 КПП 783801001
ОКПО 27494772 ОГРН 1177847090057

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
ОТВ – ОЦ №00158

г. Санкт-Петербург

"06" марта 2018 г.

ООО «СК «Капитал-полис», далее «Страховщик», в лице генерального директора Кузнецова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Матыгина Елена Викторовна, паспорт: 47 03 726 850 выдан Отделом внутренних дел октябрьского округа города Мурманска 20.06.2003, далее «Страхователь», с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "06" марта 2018г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков" от 24.03.2015г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с наступления риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Некоммерческого партнерств Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым причинен вред вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	Страховым случаем по настоящему полису страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
4. Срок действия договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с 12 марта 2018 года и действует по 11 марта 2019 года (включительно).
5. Страховая сумма:	300 000 (Триста тысяч) рублей.
6. Лимиты ответственности	Не установлены
7. Франшиза	Не установлена
8. Страховая премия. Порядок уплаты:	900 (Девятьсот) рублей. ☒ единовременно ☐ в рассрочку; подлежит уплате до "15" марта 2018 г. (включительно)
9. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами
10. Внесение изменений и прекращение договора страхования:	В соответствии с Правилами
11. Дополнительные условия:	В случае неоплаты страхового взноса в размере и/или в сроки, предусмотренные п.8., договор считается не заключенным.
12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса	1. "Правила страхования ответственности оценщиков" от 24.03.2015 года Страховщика. 2. Заявление на страхование от "06" марта 2018 г.

Страхователь
Правила страхования получил
М.П. (подпись) / Е.В. Матыгина /

Страховщик
Генеральный директор
М.П. (подпись) / А.Н. Кузнецов /

Приложение 2. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)

13.1.1. Аналоги, используемые при оценке стоимости земельного участка

Объект-аналог № 1

Продажа земельного участка в Санкт-Петербурге в Красносельском районе

Росриэлт > Санкт-Петербург и ЛО > Санкт-Петербург > Купить земельный участок

Санкт-Петербург
Красносельский район
Юго-Западная

Площадь: 563 сот.
Промышленный

Цена за гектар: **128 800 000 руб.**
эконом-класс

Алла
На Росриэлте с 25.10.2013
Тел.: +7(981)8534526

Обновлено: 22.03.2018 10:20:19

Просмотров: 1696
Номер объявления: 385147

Продажа земельного участка общей площадью 5,6 Га (производство).
Правовой статус - собственность юридического лица.
Зона ТП 8. Отличная локация участка вблизи пересечения Таллинского, Волховского шоссе и КАД. Въезд с Волховского шоссе.
Наличие градостроительного плана участка (м планировалось строительство крупного производства 5 класса опасности). Проработаны ТУ по газоснабжению, электроснабжению, водоснабжению и водоотведению.

Отправить сообщение автору объявления
Пожаловаться на объявление

Таунхаус в Санкт-Петербурге на продажу
68.3 кв.м., 1.62 сот.,
Пушкинский район
4 985 900 руб.

<https://rosreal.ru/sankt-peterburg/uchastok/385147>

Объект-аналог № 2

Надежда Сухина профессионал
+7 921 391-53-83
+7 812 322-52-00
Адвекс

КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ
Гарантия лучшей цены!
ИДЕТЕ ДЕШЕВЛЕ!

НСК группа компаний
ТЕЛ. 777-000-1

Продажа комнат
Аренда квартир и комнат
Аренда коттеджей и дач
Квартиры в новостройках
Дома и Усадьбы
Коттеджные поселки
Коммерческая продажа
Коммерческая аренда
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотокадастры
Как добавить объявление
Курсы для риэлторов
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ
3-х кв. Зинковское пр.
18,33 кв.м., 2/3
45000 руб.
Все объекты дня

Описание
EMLS ID: 605439
Дата: введена 12.02.2015, изменена 09.01.2018
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Фрунзенский
Грузовой прд.
Метро:
Тип объекта: Коммерческая земля
Категория земель: промышленного назначения
Назначение: под Деловую застройку
Цена: пр. — 24 936 тыс.руб.
Цена за 1 сот.: 293 тыс.руб.
Наличие аренды: нет
Общая площадь: 85 сот.
Земля: —
Юридический статус: Собственность
Этаж: Этаж
Сост.помещений:
Телефонные линии: нет
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
Ж/Д пути: нет

Примечание
Продажа земельного участка под строительство производственно-складского комплекса Грузовой проезд, м.Обухово.
8521 кв.м.
25 000 000 руб.

ИД 605439

Красносельский район
Пункты Корта
Девятый Января
Обухово
Обухово
Соборная ул.
Кад

← → ↻ 🔍 <https://www.emls.ru/fullinfo/5/605439.html>

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. В настоящий момент проектируется и согласовывается строительство производства металлоконструкций. Предполагается строительство цеха и административного здания общей площадью 1874 кв. м. (возможна застройка до 8 000 кв.м.). Кроме этого, планируется размещение открытой сборочной площадки и автомобильной парковки. Заявка на электроэнергию в объеме 250 кВт в работе. Ведется подготовительная работа по газификации всего участка промышленной зоны и нашего участка в частности. Возможно строительство любого объекта.

Надежда Сухина профессионал

+7 921 391-53-83

+7 812 322-52-00

Адекват

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

[Пожаловаться на объявление](#)

[служба контроля качества EMLS 24](#)

Расположение от метро:

Обухово	1500 метров
Пролетарская	3240 метров
Купчина	3580 метров
Ломоносовская	3890 метров
Рыбацкое	3930 метров

Эт. 46. Энциклопедия по 18. 48 кв. м. 2/9 45000 руб.

[Все объекты для...](#)

АГЕНТ ДНЯ

Лесовой Валерий Алексеевич

Все частные системы КРИС-Банк

[Курсы для риэлторов](#)

ИНФОРМЕРЫ

Минимум в гарантированном объеме - 2100 руб. в месяц

Рынок, р. 1 кв. м. 103331

Рынок, р. 1 кв. м. 103340

Аренда офисов в БЦ

Kivennapa

звоните бесплатно: 8(800) 333-66-99

входит в состав **ЦИАН** | Вход в личный кабинет | [документы](#) | [ограниченные запоры](#) 0

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/605439.html>

Объект-аналог № 3

← → ↻ 🔍 <https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/uchastok/398881>

Сервисы | Комитет по оценке | Росноту РЛТ24 | Питер-риэлтор.обз. | Россельхозбанк | Закупки Гов.ру | Предварительный д. | ДЕЛЬТАКРЕДИТ | ТопФрейм Оценка

Объявления | Новостройки | Цены | Компании | Статьи | Новости

Земельный участок на продажу в Санкт-Петербурге в Красносельском районе

Росриэлт > Санкт-Петербург и ЛО > Санкт-Петербург > Купить земельный участок



Санкт-Петербург, Таллинское (Старо-Паново) ш., 11
Красносельский район
Юго-Западная

Площадь: 111 сот.
Промышленный

Общая стоимость: **17 500 000 руб.**

Андрей
На Росриэлте с 15.02.2013
Тел.: 20-12)906-259-3398

Обновлено: 21.03.2018 09:56:57

Просмотров: 3850
Номер объявления: 398881

Местоположение: ЛО, Ломоносовский р-н, Таллинское шоссе, м.Пр. Ветеранов, КАД 20 км

Площадь: 11150м.кв

Продажа зем.участка 1,1 Га промышленного назначения на 1 линии!

Площадь ЗУ: 11 150 м2

Категория: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Вид права: частная собственность Физ.лица

Условное разрешенное использование: Для строительства комплекса объектов придорожного сервиса

Коммуникации: есть точки подключения, ТУ на получение 200 КВа истекли

От продажи участка на 1 линии трассы «Нарва» - Таллинское шоссе. Идеально подойдет под размещение автотранспортного предприятия, магазина строительных материалов, придорожной гостиницы, логистического парка и т.д.

Стоимость продажи: 17,5 млн.рублей

Консультант Николай Большаков, П 3

Код объекта: 10629



Таунхаус в Санкт-Петербурге на продажу
68.3 кв.м., 1.62 сот., Пушкинский район
4 985 900 руб.

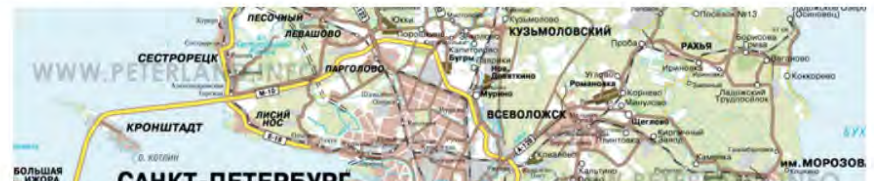
<https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/uchastok/398881>

Объект-аналог № 4

← → ↻ www.peterland.info/gorelovo_10.htm 🔍 ☆  Сервисы Комитет по оценкам Точно RLT24 Питер-риэлтор_обс Россельхозбанк Закупки Gov.ru Предварительный д ДЕЛЬТАКРЕДИТ ТопФрейм Оценка	
PETERLAND Продажа земли в промзоне Горелово	
Объект	Группа земельных участков общей площадью 10 га (5 га + 2 га + 3 га).
Месторасположение	Ленинградская область, Ломоносовский район, промзона Горелово. • 30 м до железнодорожной ветки • 1,5 км до Волхонского шоссе • 3,8 км до КАД
Описание	К участкам проложена бетонная автомобильная дорога. Удобный въезд с Волхонского шоссе. Проведена работа по отсыпке территории. По границе участка проходит ж/д ветка, есть возможность организовать собственный ж/д тупик.
Статус земель	Земельные участки находятся в долгосрочной аренде у КУМИ на 25 лет. Категория земли – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования – для проектирования и строительства инженерной и транспортной инфраструктуры, производственных и иных объектов. Зона по ПЗЗ промзоны Горелово – ТП1.
Коммуникации	На участки подведена эл.мощность в объеме 10 мегаватт. Возможно увеличить до 15 мегаватт. Планируется строительство линии водоснабжения, канализации с очистными сооружениями.
Возможное использование	Промышленные предприятия 4-5 класса опасности, склады, логистический комплекс, фармацевтика и т.д.
Цена	2000 руб. за кв.м.

http://www.peterland.info/gorelovo_10.htm

Объект-аналог № 5

← → ↻ www.peterland.info/pushkin_286.htm 🔍 ☆  Сервисы Комитет по оценкам Точно RLT24 Питер-риэлтор_обс Россельхозбанк Закупки Gov.ru Предварительный д ДЕЛЬТАКРЕДИТ ТопФрейм Оценка	
PETERLAND Продажа промышленного земельного участка в Пушкине	
Объект	Земельный участок площадью 2,86 га.
Месторасположение и описание	Санкт-Петербург, Пушкинский район, г.Пушкин, Гуммолосары. Земельный участок находится в промышленной зоне, рядом располагается действующий асфальтовый завод. Согласован рабочий проект внутриплощадочных подъездных ж/д путей.
Статус земель	Категория – земли населенных пунктов. Собственность. В соответствии с Генпланом СПб участок относится к зоне ПД. В соответствии с ПЗЗ СПб участок относится к зоне <u>ТПД1_2</u> – зоны размещения объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны.
Коммуникации	Точка подключения к электроэнергии находится на соседнем участке. Возможно подведение всех коммуникаций.
Возможное использование	Промышленные объекты IV и V классов опасности, склады.
Цена	60 млн руб. <i>Информация о стоимости объекта предоставляется на основании <u>запроса</u>.</i>
Расположение на карте	

http://www.peterland.info/pushkin_286.htm

13.1.2. Аналоги, используемые для сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

Продаю ОСЗ, отдельно стоящее здание 10672 метра Нефтяная дор, д. 3

<https://www.restate.ru/base/9948546.html>

отдельное здание
10672.00 м²

350 000 000 ₽
30 796 м за м²
(в у.е.)

Этажей: 1
Состояние: Отличное
Телефон: есть

Обводный канал (1000 м, 15 мин)
Санкт-Петербург, Центр, Фрунзенский р-н, Волково, Нефтяная дорога, д. 3 на карте

Продавец
Захаров Александр
11 объявлений
с мая в сентябре 2010

Телефон: +7 950 029 59 47 Александр
покажите, расскажите продавцу, что кажи что ОСЗ на Ресейт!

Описание
Стратегическое местоположение, отличное техническое состояние, возможности для развития. Производственно-складской комплекс "НЕФТЯНАЯ 3" с земельным участком 1,2 Га в центре Петербурга. Продажа. Производственно-складской корпус - 10 672 кв.м, с административно-техническими помещениями, и земельный участок вокруг здания площадью 12 194 кв.м. Земля - в долгосрочной арене до 2046 года. Функциональная зона - ТПД 1-1 (многофункциональная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки). Полностью обеспечен инженерными ресурсами - ГВС, ХВС, теплоснабжение, газоснабжение, компрессорная (сжатый воздух), система пожаротушения. Отопление и ГВС - от собственной газовой котельной. Обеспечены пол, нагрузка на пол - до 6 т/кв.м. Подъездная мощность - 250 кВт с возможностью увеличения. Высота в коньке - 9,75 м. Пролет - 2 x 30 м. Технические здание и инженерные сети находятся в отличном состоянии, своевременно производятся все регламентные работы. Отдельный выезд Нефтяной дороги. Корпус находится в полной готовности под размещение производственных и складских мощностей. Комплекс может быть приобретен совместно со смежным участком "ВОЛКОВКА 17", который образует с комплексом "Нефтяная 3" единую офисно-производственно-складскую территорию.

Характеристики здания

Этажей	1	Состояние	Отличное
Площадь	10672 м²	Интернет	есть
Отопление	есть	Телефон	есть

Престижные квартиры

Поиск на карте
Ищите объявления рядом с работой, парком или родными
Найти на карте

Предложения месяца

ЖК «Энвиль»
Дом, который дарит драйв! Стадион, тренажеры, беговые и велодорожки!

ЖК Богатырь 3
7 дней супер скидки! Скидка 3000 руб/м² и. Пioneрская

ЖК «Мурино» 2018
Кв-ры от 1,6 млн. с отделкой. 15 мин до м. Девяткино. Скидка до 100тыс.руб.

<https://www.restate.ru/base/9948546.html>

Объект-аналог № 2

<https://theproperty.ru/12177719/>

theproperty
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Продажа помещения под производство — Рошинская, 26, Санкт-Петербург

весь объект 220 000 000 руб. / 3 740 000 \$ / 3 080 000 € / 2 860 000 £

Контакты: Петр тел.: показать телефон

Объект

Район: Московский район
Метро, ориентир: м. Московские ворота — 0,8 км

Площадь: 6 376,90 м²
Этаж: не указан/не указано
Подъезд: Автомобильный, Еврофуры
Вход: Отдельный
Состояние: дизайнерская отделка
Тип сделки: без комиссии

Здание

Всего этажей: не указано
Водоснабжение: есть
Электрообеспечение: есть
Отопление: есть
Канализация: есть
Охрана: контроль доступа

Дополнительная информация

На карте

Фотографии объекта

Фотографии здания

← → ↺ 🏠 <https://theproperty.ru/12177719/> 🔍 ☆ ☰

Отопление	есть
Канализация	есть
Охрана	есть контроль доступа

Дополнительная информация

Продается производственно-складской комплекс расположенный в непосредственной близости к одним из основных транспортных артерий города - Митрофаньевскому шоссе и Московскому пр. Описание местоположения: Объект расположен в зоне высокой деловой активности, с развитой производственно-складской инфраструктурой. Территория объекта огорожена, осуществляется контроль доступа. Общая площадь земельного участка - 3 945 кв. м. Состояние подъездных и внутриплощадочных дорог - хорошее. Подъезд автотранспорта осуществляется с Митрофаньевского шоссе. Так же возможен доступ с Московского проспекта. Возможен подъезд и парковка большегрузного транспорта. Есть парковка для личного автотранспорта. Состав объектов недвижимости: 1. Двухэтажный, с подвалом, административно-производственный корпус площадью - 3 191,4 кв. м.; 2. Двухэтажный производственный корпус площадью - 1 837 кв. м.; 3. Двухэтажный производственный корпус площадью - 573,6 кв. м.; 4. Металлический (утепленный) ангар площадью - 432,1 кв. м.; 5. Гарages общей площадью - 168,5 кв. м.; 6. Склад хозяйственного инвентаря площадью - 7,2 кв. м.; 7. Контрольно-пропускной пункт площадью - 22,1 кв. м.; 8. Котельная площадью - 145 кв. м. Здания капитальные, из красного кирпича. Инженерное оснащение: Электроэнергия, водоснабжение, водотопление, отопление (местное), слаботочные системы (телефония, интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация). Осуществляется комплекс мер по газификации объекта. Объект в данный момент эксплуатируется, есть обслуживающий персонал.

Фотографии здания



земельных участков

ПРОДАЖА ЗДАНИЙ

<http://theproperty.ru/12177719/>

Объект-аналог № 3

← → ✕ 🏠 an-marisspb.ru/object/2588203 🔍 ☆ ☰

О компании | Коммерческая недвижимость | Сотрудники

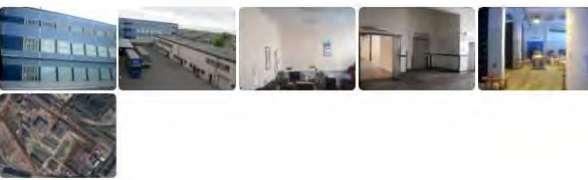
Коммерческая недвижимость в Санкт-Петербурге → Продажа производственных помещений → Добавить в избранное → Скачать в PDF → Пожаловаться

ПРОДАЖА Обновлено 23.03.2018, 9:42, ID: 2588203

Продажа производственного помещения, 11000 м², Волхонское шоссе 2

Площадь: 11000 м²
Цена продажи: 400 000 000 руб.
Цена: 36 364 руб./м²

📍 Волхонское шоссе, 2, Санкт-Петербург, Россия
📍 м. Московская



Управляющая Компания Maris
контактное лицо

Написать сообщение



Контактные данные
+7 (812) 42X-XX-XX

Показать телефон

Компания

an-marisspb.ru/object/2588203

Об объекте

Район	Красносельский
Система отопления	центральная
Выделенная энергетическая мощность	200 кВт
Введено в эксплуатацию в	1985 году
Имеется парковка	

Производственные/складские помещения

Подъездные пути: железная дорога
Имеется парковка для грузовых автомобилей

Описание объекта

Аренда ПСК без комиссии, от собственника

Местоположение:
Волховское шоссе, д. 2
Ломоносовский район
КАД - 1 км
Красносельское шоссе - 500-600 м

Основные характеристики:
Общая площадь земельного участка - 7 га
Комплекс состоит из 10-ти зданий
Общая площадь зданий - 10 984,4 кв. м
Все объекты находятся в собственности
Все здания и часть земельного участка сданы в аренду
Разрешенное использование земельного участка - для проектирования и размещения автотранспортного предприятия
Выделенная электрическая мощность - 200 кВт
Централизованное отопление

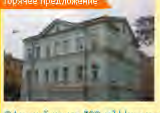
Номер объекта 01902

Компания

MARIS | Part of the CBRE Affiliate Network



Почему предпочесть



Офисный центр 390 м² Мирнова улица 6,
Общая площадь: 390 м²
Арендные площади от 50 м² до 390 м²

Показать телефон

<http://an-marisspb.ru/object/2588203>

Объект-аналог № 4

<https://rosrealty.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/377905>

РОСРИЭЛТ Санкт-Петербург
Подать объявление Войти Зарегистрироваться

Объявления Новостройки Цены Компании Статьи Новости

Продается производственно - складское помещение в Санкт-Петербурге в Красносельском районе

Росриэлт в Санкт-Петербурге и ЛО в Санкт-Петербурге Купить коммерческую недвижимость



Санкт-Петербург
Красносельский район
Проспект Ветеранов

Производственно - складское помещение, 12900 м²

ГОТОВЫЙ БИЗНЕС

Общая стоимость: **426 000 000 руб.**

Николай
На Росриэлте с 31.10.2014
Тел.: +79217707262

Добавлено: 05.03.2018

Просмотров: 37

Номер объявления: 377905

Производственно-складской комплекс 12900 м² с земельным участком 20318 м²



<https://rosrealty.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/377905>

Производственно-складской комплекс 12900 м2 с земельным участком 20318 м2
 Красносельский р-н, Старо-Паново, м. Пр. Ветеранов
 Площадь зданий и сооружений 12 900 м2
 Площадь земельного участка 20318 м2
 Электроэнергия - 500 кВт
 Газовая котельная - 3 МВт
 Водоснабжение - ХВС

Объект представляет из себя производственно-складской комплекс, который включает земельный участок и 8 зданий используемых арендаторами в качестве складов и производства, так же своя газовая котельная и эл. подстанция. На территории есть открытая складская площадка с козловым краном.

АБК (3 этажа) 1318,9 м2
 Цех 1047,4 м2
 Бытовой корпус 276,1 м2
 Склад 2298,1 м2
 Склад 524 м2
 Гараж 3296,7 м2
 Склад 2683,9 м2
 Котельная 89,3 м2
 Трансформаторная подстанция 84,6 м2
 ЗУ состоит из 3-х: 19987 м2, 120 м2, 211 м2
 Ежемесячный доход от аренды: 3 500 000 руб.
 Объект продается с сохранением деятельности действующих арендаторов
 Здания и земля в соб-ти ЮЛ
 Цена: 426 000 000 руб
 Менеджер Тарасенко Анастасия, П
 Код объекта: 14092

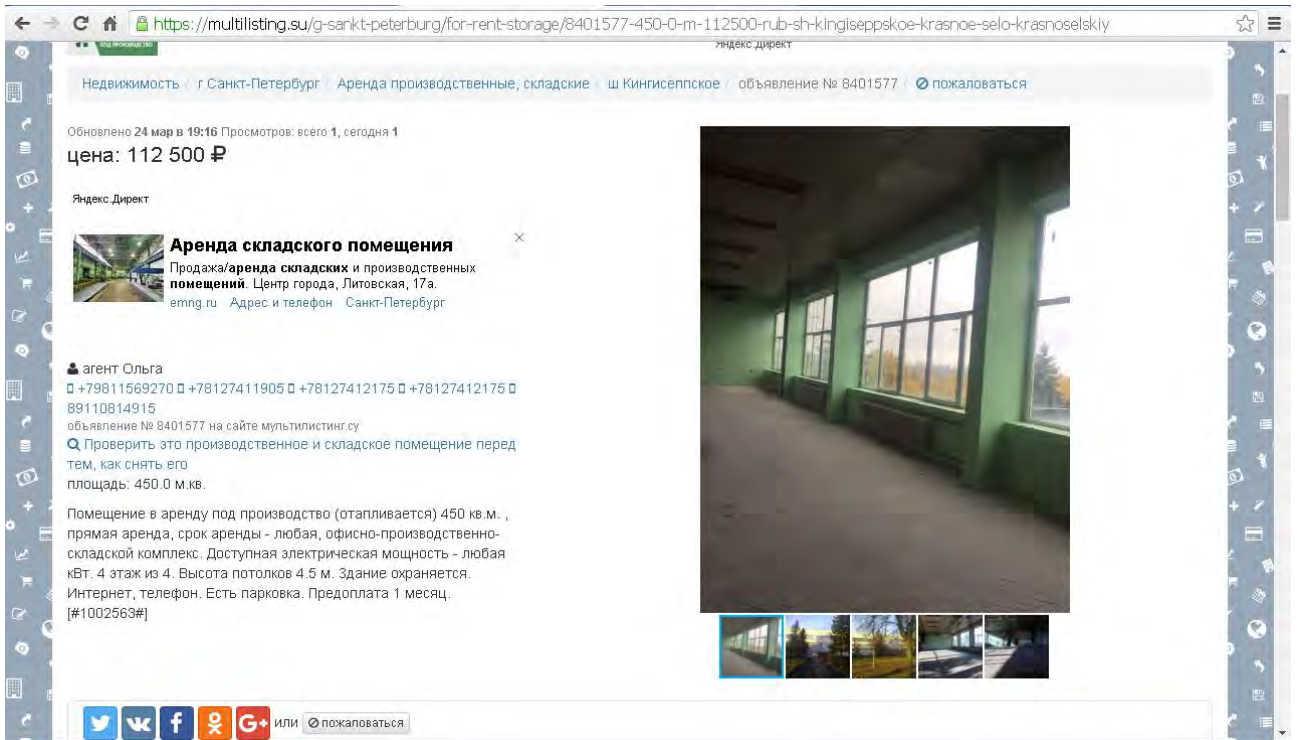
Склад в Санкт-Петербурге на продажу
 20000 кв.м., Фрунзенский район, Софийская ул.
 700 000 000 руб.

VALO
 ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ КОММЕРЧЕСКИЕ

<https://rosrealty.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/377905>

13.1.1. Аналоги, используемые для определения рыночной арендной ставки

Объект-аналог № 1



<https://multi-listing.ru/g-sankt-peterburg/for-rent-storage/8401577-450-0-m-112500-rub-sh-kingiseppskoe-krasnoe-selo-krasnoselskiy>

Недвижимость / г Санкт-Петербург / Аренда производственные, складские / ш Кингисеппское / объявление № 8401577 / пожаловаться

Обновлено 24 мар в 19:16 Просмотров: всего 1, сегодня 1
 цена: 112 500 ₽

Яндекс Директ

Аренда складского помещения
 Продажа/аренда складских и производственных помещений. Центр города, Литовская, 17а.
 emng.ru Адрес и телефон Санкт-Петербург

агент Ольга
 +79811569270 +78127411905 +78127412175 +78127412175
 89110814915
 объявление № 8401577 на сайте multi-listing.ru
 Проверить это производственное и складское помещение перед тем, как снять его
 площадь: 450.0 м.кв.

Помещение в аренду под производство (отопливается) 450 кв.м., прямая аренда, срок аренды - любая, офисно-производственно-складской комплекс. Доступная электрическая мощность - любая кВт. 4 этаж из 4. Высота потолков 4.5 м. Здание охраняется. Интернет, телефон. Есть парковка. Предоплата 1 месяц. [#1002563#]

<https://multi-listing.ru/g-sankt-peterburg/for-rent-storage/8401577-450-0-m-112500-rub-sh-kingiseppskoe-krasnoe-selo-krasnoselskiy>

Объект-аналог № 2

Первого Мая
выгодный 08/02 57 просмотров, 0 закладок

Производство, 250 м²
Санкт-Петербург, Красное Село, р-н Красносельский мкр. Красное Село, ул. Первого Мая 2. На карте
09 Ленинский проспект, 30 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Показать карту



2 фото

Площадь: 250 м² Этаж: 1 из 2 Помещение: Свободно

ЕMLS ID 74942. Сдается в аренду отличное, отапливаемое производственно-складское помещение. Собщ. = 250,9 кв.м., расположенное в т. Красное Село. Помещение расположено на 2 этаже (нагрузка до 700 кг/на 1 кв.м.), конструктив строения здания под горку, поэтому погрузка/погрузка осуществляется как на 1 этаже (ланду), отдельный вход. Высота потолка основного зала = 3,0 м. Коммуникации: электричество, отопление, система пожарной сигнализации; осуществляется круглосуточная охрана (закрытая территория). Имеющиеся мощности позволяют разместить энергоёмкое производство. Стоимость: 250 руб. за 1 кв.м. в месяц (отопление вкл.). Отдельно по факту потребления оплачивается коммунальные услуги: электроэнергия. Помещение сдается БЕЗ КОМИССИИ.
Возможна аренда склада, расположенного на территории 30 кв.м. до 500 кв.м. Возможна аренда...

62 500 Р/мес.
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

АН Малькова
Агентство недвижимости
26 объявлений
+7 921 958-53-16
Поиск услуг, сделок и что нового это объявление на ЦИАН

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/169418128/>

Объект-аналог № 3

Здание, 864 м²
Санкт-Петербург, Красное Село, р-н Красносельский мкр. Красное Село, Промышленный пер. На карте
09 Проспект Ветеранов

В избранное Поделиться Показать карту



10 фото

Площадь: 864 м² Этажность: 1 этаж

ЕMLS ID 717208. Аренда от собственника. На территории предприятия сдается отдельно стоящий ангар. Общая площадь - 864 кв.м. Высота потолков - 7,5 м. Полы ровные бетонные. Электроэнергия - 30 кВт. Отопление - есть. Вода, канализация радиус здания, есть возможность провести. Внутри цеха есть встроенные бытовые помещения. В наличии кран-балка грузоподъемностью 2 тонны. По периметру здания 3 ворот под фуру. Рядом большая открытая площадка с асфальтовым и бетонным покрытием. Возм.назначение (Склад, Производство). Юр.статус владельца - Собственность; Коммунальные - Есть - теплота, водоснабжение, электроснабжение канализация.

254 900 Р/мес.

Лена Леп
Агентство недвижимости
160 объявлений
+7 911 924-52-02
Поиск услуг, сделок и что нового это объявление на ЦИАН

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/162511433/>

Объект-аналог № 4

manu.arendator-spb.ru/arenda-proizvodstvennyh-pomeschenij/krasnoselskiy-raion/object-4065-.html

Генерал / аренда производственных помещений / Красносельский район / Волховское шоссе

Аренда помещения под производство 300 кв.м Волховское шоссе id 4065

дата объявления: 2018-03-23 10:21:56

Площадь: 300 кв.м. **75 000 руб.**
в месяц

Стоимость: 250 руб. /м²

Назначение: под металлообработку, небельное производство, деревообрабатывающее производство, столярное производство

Тип здания: Производственный комплекс

Адрес: Волховское шоссе
(у) Проспект Ветеранов

• Этажи: 1
• Ремонт: хорошее состояние
• Мощность (кВт): 15
Арендодатель: ООО "Леналь" +7 (911) 924-52-02

Описание Объект на карте

Инфраструктура

- Ворота (шт.): 1.
- Отопление
- Канализация
- телефон
- охрана
- Водоснабжение

Дополнительные услуги

Аренда от собственника. Сдается хорошее помещение на территории предприятия. Общая площадь-300 кв.м. Высота потолков-7,5 м. Полы ровные бетонные. Ворота под фуру. Вода, тепло - есть. Электроэнергия-15 кВт. В наличии подкрановые пути для кран-балки на 3 тонны. Перед цехом - открытая площадка, которую можно использовать как открытый склад. Охрана. Въезд бесплатный.

SPB4RENT
ИЩЕТЕ
СКЛАД ИЛИ ЦЕХ
В АРЕНДУ?

СКЛАД ЦЕХ

**БЫСТРЫЙ
И ТОЧНЫЙ
ПОДБОР
ПОМЕЩЕНИЙ**
ПО ВАШИМ ПАРАМЕТРАМ

<http://manu.arendator-spb.ru/arenda-proizvodstvennyh-pomeschenij/krasnoselskiy-raion/object-4065-.html>

Приложение 3. Расчет рыночной арендной ставки

Определение рыночной ставки аренды проведено в рамках метода сравнения продаж. Подробное описание методики и техники расчетов было приведено на примере расчета стоимости права собственности объектов оценки сравнительным подходом.

Метод сравнения продаж для оценки объекта недвижимости предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Методы корректировки цен по независимым элементам сравнения можно разделить на **количественные и качественные**. Специалисты в области оценки недвижимости выделяют большое число количественных и качественных методов, с учетом особенностей объектов оценки и аналогов, предлагая различные модификации этих методов.

Среди наиболее распространенных количественных методов можно выделить следующие:

- метод парного сравнения продаж (предполагает наличие информации по полностью идентичным друг другу объектам, отличающимся только по одному параметру);
- регрессионные и статистические методы (состоят в формализации зависимостей между ценами объектов и их характеристик);
- метод валового рентного мультипликатора (расчет цены объекта через соотношение продажной цены к потенциальному доходу по аналогичным объектам).

Среди качественных методов выделяют:

- технику качественного сравнения (путем кодировки факторов и прочих подобных действий);
- квалиметрические методы (данная техника реализуется путем анализа рыночных данных и экспертных оценок);
- метод построения иерархической структуры свойств объекта (вывод интегрального коэффициента качества объекта и расчет стоимости объекта оценки через расчетное сопоставление с интегральными коэффициентами качества аналогов);
- экспертные методы.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объектов оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объектов оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичными объектами.

Аналоги объектов оценки имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято в обязательном порядке анализировать следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки/предложения

Корректировки по указанным четырем элементам сравнения определяют стоимость аналогов объектов оценки, которые являются базой для остальных корректировок.

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

- месторасположение объектов недвижимости;
- физические характеристики объектов недвижимости;
- экономические характеристики объектов недвижимости;
- характер использования объектов недвижимости.

Корректировки делятся на **последовательные и кумулятивные**. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной ставки, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных арендных ставок объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Подбор объектов аналогов

В качестве аналогов были выбраны наиболее сопоставимые предложения по аренде во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки. Указанные арендные ставки всех объектов-аналогов включают НДС. В качестве аналогов рассмотрены **производственно-складские помещения**, расположенные на территории Красносельского и сопоставимых районов Санкт-Петербурга.

ПАРАМЕТРЫ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 1	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 2	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 3	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 4
Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Пушкинское шоссе, д.1, корпус 5, лит.А	г. Красное Село, ш. Кингисеппское, д. 55	г. Красное Село, ул. Певого Мая, д. 2	г. Красное Село, пер. Промышленный	ЛО, Волхонское шоссе
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия (тип) сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	март 2018	март 2018	март 2018	март 2018	март 2018
Характеристика местоположения					
Район города	Красносельский	Красносельский	Красносельский	Красносельский	Ломоносовский ЛО
Локальное окружение	производственно-складская застройка	производственно-складская застройка	производственно-складская застройка	производственно-складская застройка	производственно-складская застройка
Физические характеристики					
Тип объекта	производственно-складское помещение	производственно-складское помещение	производственно-складское помещение	производственно-складское помещение	производственно-складское помещение
Площадь, кв. м	до 500	450,0	250,0	864,0	300,0
Занимаемый этаж	1	1	1	1	1
Высота потолков, м	от 4 до 7 м	4,5 м	3 м	7,5 м	7 м
Состояние отделки	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Откорр. арендная ставка, руб/кв.м. в мес. с НДС	?	250	250	295	250
Коммунальные платежи	-	коммунальные платежи отдельно	коммунальные платежи отдельно	коммунальные платежи отдельно	коммунальные платежи отдельно
Откорр. арендная ставка, руб/кв.м. в мес. с НДС		250	250	295	250
Контактные данные	-	9 110 814 915	+7 921 958-53-16	7 911 924-52-02	7 (911) 924-52-02
Источник информации	-	https://multilisting.su/g-sankt-peterburg/for-rent-storage/8401577-450-0-m-112500-rub-sh-kingiseppskoe-krasnoe-selo-krasnoselskiy	https://spb.cian.ru/rent/commercial/169418128/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/162511433/	http://manu.arendator-spb.ru/arenda-proizvodstvennyh-pomeschenij/krasnoselskiy-raion/object-4065-.html

Корректировка на условия предложения (сделки).

Ставки представленных объектов-аналогов являются ценами предложений, которые отличаются от цен фактических сделок. По данным Справочника оценщика Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, том 1 часть 2, издание четвёртое. — Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016, скидки на торг составляют:

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5%	14%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	6%	14%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8%	20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6%	14%

Для объекта оценки с учетом площади и местонахождения скидка на торг составляет -5 %.

Показатель	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 1	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 2	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 3	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 4
Арендная ставка, руб./кв.м в мес. С НДС	?	250	250	295	250
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на передаваемые права, руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м с НДС		250	250	295	250
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на условия финансирования, руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная		250	250	295	250

Показатель	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 1	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 2	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 3	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 4
цена, руб/ кв. м					
Условия (тип) сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условие (тип) сделки, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Поправка на тип сделки, руб./кв. м		-13	-13	-15	-13
Скорректированная цена, руб/ кв. м с НДС		238	238	280	238
Дата сделки	март 2018	март 2018	март 2018	март 2018	март 2018
Корректировка на дату сделки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на дату сделки, руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м с НДС		238	238	280	238

Проведение корректировок по 2-ой группе

Исходя из описания аналогов и количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае качественного метода оценки – метод парных продаж и расчетные корректировки.

Проанализировав рынок аренды коммерческих помещений были выявлены следующие ценообразующие факторы с учетом имеющейся информации по объектам-аналогам:

1) площадь.

По данным Справочника оценщика Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, том 1 часть 2, издание четвёртое. — Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016, коэффициенты по площади объектов на торг составляют:

Матрица коэффициентов

Таблица 52.

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

Таким образом, рыночная арендная ставка за производственно-складские помещения составляет 248 руб. за кв. м. в мес. с учетом НДС и без учета коммунальных платежей.

В соответствии со данными Справочника оценщика Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, том 1 часть 2, издание четвёртое. — Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г.: отношение удельной арендной ставки административной части к удельной ставке производственно-складской части комплекса составляет 1,55. Значит, арендная ставка за административные (офисные) помещения комплекса составляет 384 (248*1,55).

Таким образом, рыночная арендная ставка за офисные помещения составляет 384 руб. за кв. м. в мес. с учетом НДС и без учета коммунальных платежей.

Таблица 1. Расчет рыночной арендной ставки

Показатель	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 1	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 2	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 3	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 4
Площадь, кв. м	до 500	450,0	250,0	864,0	300,0
	0,89	0,89	1,00	0,89	1,00
Корректировка, %		0,0%	-11,0%	0,0%	-11,0%
Откорректированная цена, руб/кв.м.		238	211	280	211
Валовая абсолютная корректировка, %		5,0%	16,0%	5,0%	16,0%
Относительное значение корректировки	52,5	20,00	6,25	20,00	6,25
Весовое значение (вес объектов-аналогов)	100,0%	38,1%	11,9%	38,1%	11,9%
Весовое значение ценового показателя, руб.		90	25	107	25
Рыночная арендная ставка, руб/кв.м. с НДС					248
Рыночная арендная ставка, руб/кв.м. без НДС					210
Коэффициент вариации					14,66%

Приложение 4. Документальные сведения, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН
Информационная система государственного кадастрового учета

Листов: 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
Объект недвижимости			
Лист №	Листов: 1	Всего листов разделов: 1	Всего разделов: 1
31.07.2017 № 99-2017/2446721			
Кадастровый номер:	78:40:0090101:1014		
Номер кадастрового квартала:	78:40:0090101		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.08.2012		
Уникальный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:40:01:1138		
Адрес:	Санкт-Петербург, город Кронштадт, Пушкинское шоссе д. 1 литера А		
Площадь, кв.:	2496,3		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	для рекреационно-развлекательных целей		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Бетонные		
Род войск и эксплуатационное предназначение строения:	1990		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	28259000,15		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
подпись выдоставившего документ	подпись:	инициалы, фамилия	

М.П.

Листов: 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
Объект недвижимости	
Лист №	Листов: 1
31.07.2017 № 99-2017/2446721	
Кадастровый номер:	78:40:0090101:1014
Кадастровый номер здания объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости:	78:40:0090101
Кадастровый номер территории, на которой расположен объект недвижимости:	78:40:0090101:032, 78:40:0090101:1033
Кадастровый номер объекта недвижимости, на котором образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер образованного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого государственного казенного учреждения:	
Кадастровый номер земельного участка, если включение в состав единого недвижимого комплекса объектов недвижимости произошло на одном или нескольких участках:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "заключено здание учтено"
Соблюдение:	Сведения о соблюдении требований раздела 5 отсутствуют; Сведения о соблюдении требований раздела 6 отсутствуют
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 78:0900027
Государственный реестратор	ФГИС ЕГРН
подпись выдоставившего документ	подпись:
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о праве собственности на здание

Лист 2

Заголовок		Лист 2	
Лист №	Регистр 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
31.07.2017 № 99/2017/24046721			
Кадастровый номер:		78:01:009101:1014	
1. Предмет собственности (прав собственности):	1.1. Отрасль недвижимости: объект "Мостовая/прогулочный мост № 19, ИИН: 780700021"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность. № 78-01/288-2004-278.1 от 20.12.2004		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:		ипотека	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78-01/21/2014-009	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 781600027	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №66 от 07.07.2014	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78-01/21/2014-023	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 781600027	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №66 от 07.07.2014	
Государственный регистратор:		ФГИС: ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	
		инициалы, фамилия:	

60 П

Заголовок		Лист 2	
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2
Лист №		Регистр 2	Всего листов раздела 2

60 П

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Перечень помещений, являющихся частью земельного участка, расположенного на земельном участке

Лист 7

Заголовок						
Лист 7						
Лист №		Регистр №		Всего листов раздела		Всего разделов
31.07.2017 № 99/2017/24046721						
Кадастровый номер:				78:01:009101:1014		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, наименование	Номер этажа (этажи)	Объемные (площадные) характеристики помещения	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м
1	78:01:009101:1032	Этаж № 1	1-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1841,9
2	78:01:009101:1033	Этаж № 2	2-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	654,4
Государственный регистратор:				ФГИС ЕРН		
полное наименование должности:				подпись		
				инициалы, фамилия		

60 П

ФГИС ИРП

Единый государственный реестр недвижимости

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщается, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок				
под объектом недвижимости				
Лист № _____	Раздел 1	Начало листа раздела 1	Всего разделов	Всего листов раздела
31.07.2017 № 99/2017/2404748				
Кадастровый номер: 78:01:009101:1016				
Номер кадастрового квартала:	78:01:009101			
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:01:01:1-9			
Адрес:	Санкт-Петербург, город Кронштадт, Пушкинское шоссе, дом 1, корпус 3			
Площадь, кв.:	1118,6			
Назначение:	Нежилая жилая			
Вид назначения:	гараж			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1			
Материал наружных стен:	Кирпичные			
Год ввода в эксплуатацию (по завершении строительства):	1990			
Год завершения строительства:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:	2289805,52			
Государственный реестратор			ФГИС ИРП	
подпись исполнителя должности			подпись	подпись, фамилия

54 (1)

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщается, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок				
под объектом недвижимости				
Лист № _____	Раздел 1	Начало листа раздела 1	Всего разделов	Всего листов раздела
31.07.2017 № 99/2017/2404748				
Кадастровый номер: 78:01:009101:1016				
Кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровый номер помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:01:009101:1041, 78:01:009101:1045, 78:01:009101:1042, 78:01:009101:1043, 78:01:009101:1045, 78:01:009101:1044, 78:01:009101:1049, 78:01:009101:1048, 78:01:009101:1047			
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых обременен объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о записях об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:				
Сведения о записях об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:				
Кадастровый номер земельного участка, в котором находится объект недвижимости, расположенный на одном земельном участке:	данные отсутствуют			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения о записях об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровой оценке:	данные отсутствуют			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "инициальное, ранее учтенное"			
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют; Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют			
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 7830000027			
Государственный реестратор			ФГИС ИРП	
подпись исполнителя должности			подпись	подпись, фамилия

54 (1)

Форма 2

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

Заголовок		лист 1/1, количество листов: 1	
Лист №	Формат 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
31.07.2017 № 99/2017/24046748			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	78:09:009101:1016		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Мостотрест" с ограниченной ответственностью, ОГРН: 7805002721		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78-09-308/2004-1 от 22.02.2005		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
ипотека:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78/0021/2014-013	
1.1.1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
ипотека, в пользу которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ОГРН: 780500027	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №604 от 07.07.2014	
ипотека:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78/0021/2014-055	
1.1.2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
ипотека, в пользу которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ОГРН: 780500027	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №604 от 07.07.2014	
Государственный реестратор:		ФГИС ЕДН	
Способ кодирования документа:		кодификатор	

М.П.

Заголовок		лист 1/1, количество листов: 1		
Лист №	Формат 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
31.07.2017 № 99/2017/24046748				
Кадастровый номер:	78:09:009101:1016			
ипотека:		Прочие ограничения (обременения)		
дата государственной регистрации:		13.05.2015		
номер государственной регистрации:		78-78/035-78/035/005/2015-3561		
1.1.3 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
ипотека, в пользу которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Мокеева М.М., выданное по исполнительному листу от 13.05.2015 № 78/035-78/035/005/2015-3561 от 13.05.2015, выданный орган: Краевой суд Санкт-Петербурга		
ипотека:		Запрещение сделок с недвижимостью		
дата государственной регистрации:		22.07.2015		
номер государственной регистрации:		78-78/035-78/035/005/2015-3561		
1.1.4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
ипотека, в пользу которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
основание государственной регистрации:		Взыскание задолженности Пашковой О.В. 14-14/09665 от 09.07.2015, выданное по решению о принудительном исполнении от 08.07.2015 № 14-14/09665 от 08.07.2015, Мировой судья ИФНС по городу Санкт-Петербургу		
Государственный реестратор:		ФГИС ЕДН		
Способ кодирования документа:		кодификатор		

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
31.07.2017 № 99/2017/24046748			
Кадастровый номер:		78:00:0009101:1016	
1.	Правообладатель (правообладатели)	1.2. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. нет государственного	
3.	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:		
	а) вид:	Примечание (примечания)	
	дата государственной регистрации:	06.09.2016	
	номер государственной регистрации:	78:00:03:78:00:5109/2016:37:1	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
б) дата, в которой commenced осуществление права и обременение объекта недвижимости:			
в) основания государственного права:			Постановление судебного пристава-исполнителя Ситникова С. В. о запрете на совершение действий по регистрации права от 02.06.2015 № 0718945/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства № 0411/15/7822-ИП от 20.05.2015, выданный орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению судебных исполнительных производств Управление Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
5.	Выявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Примечания и сведения о наличии ограничений, но не рассмотренных в Едином государственном реестре недвижимости (архивные, прекращенные права, ограниченные права на обременение объекта недвижимости, сведения о наличии объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений права без необходимости в силу закона согласия третьего лица и органа:	данные отсутствуют	
Государственный реестр:		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности:		подпись	подпись, фамилия

43.0

Раздел 1

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

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов			
31.07.2017 № 99/2017/24046748						
Кадастровый номер:		78:00:0009101:1016				
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	78:00:0009101:1041	данные отсутствуют	1-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	175,2
2	78:00:0009101:1042	данные отсутствуют	6-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	105,8
3	78:00:0009101:1042	данные отсутствуют	2-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	230,6
4	78:00:0009101:1043	данные отсутствуют	3-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	16,7
5	78:00:0009101:1045	данные отсутствуют	5-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	558,2
6	78:00:0009101:1044	данные отсутствуют	4-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	139,5
7	78:00:0009101:1049	данные отсутствуют	9-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	34,2
8	78:00:0009101:1048	данные отсутствуют	8-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	29
9	78:00:0009101:1047	данные отсутствуют	7-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	30,4
Государственный реестр:				ФГИС ЕДРН		
полное наименование должности:				подпись	подпись, фамилия	

43.1

ФГИС ЕГРН

Единый государственного реестра недвижимости

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения и характеристики объекта недвижимости

На основании запроса от 11.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщается, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок			
рек. объект недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
31.07.2017 № 99/2017/24046773			
Кадастровый номер:	78:40:0009101:1017		
Номер кадастрового участка:	78:40:0009101		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Рекв. присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:40:0009101		
Адрес:	Санкт-Петербург, город Красногвардейский район, поселок дом 1, корпус 5		
Площадь, кв. м:	488,9		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	Участок земли		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1999		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	840'889 06		
Государственный реестратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия	

М.П.

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения и характеристики объектов недвижимости

На основании запроса от 11.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщается, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок			
рек. объект недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
31.07.2017 № 99/2017/24046773			
Кадастровый номер:	78:40:0009101:1017		
Кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер помещений, находящихся в здании или сооружении:	78:40:0009101:1050, 78:40:0009101:1051		
Кадастровый номер объектов недвижимости, не входящих в состав объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образовательных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о назначении объекта недвижимости в составе многоквартирного жилого комплекса:			
Сведения о назначении объекта недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если находящегося в составе единого недвижимого комплекса, объекты недвижимости расположены на одной земельной учётной:	данные отсутствуют		
Вид разрешённого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о назначении объекта недвижимости для размещения объектов капитального строительства:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости не содержат "использован, ранее учтено"		
Объект обременён:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют		
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» ИНН 78:40:000027		
Государственный реестратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия	

М.П.

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

Лист 2

Задание			
или объект недвижимости			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего листов:
31.07.2017	№ 99/2017/24046773		
Кадастровый номер:		78:01:009101:1017	
1	Правовые акты (правовые основания):	1. Отказом в выдаче свидетельства "Московский окружной суд № 19, ИДП: 78/000723	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2. Собственность, № 78-01-308/2004-164.1 от 20.02.2005	
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
и/или:		Другие ограничения (обременения)	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78-015-78-015/009/2016-17/10	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Постановлением судебного пристава-исполнителя Гитовой О. В. о запрете на совершение действий по регистрации от 02.06.2015 №16/78045/1822, вынесенное по материалам исполнительного производства №411/15/78035-ИП от 20.05.2015, выданный окружным Московским окружным судебным приставом по исполнению судебных исполнительных производств Управлением Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу.	
основание государственной регистрации:		Закон	
и/или:		Закон	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78-89/02/2014-017	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7841000027	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №604 от 07.07.2014	
Государственный регистратор:		ИДП: 78/01	
полное наименование должности:		подпись:	инициалы, фамилия

М.П.

Задание			
или объект недвижимости			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего листов:
31.07.2017	№ 99/2017/24046773		
Кадастровый номер:		78:01:009101:1017	
и/или:		Ипотечный	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78-89/02/2014-017	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7841000027	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №604 от 07.07.2014	
и/или:		Другие ограничения (обременения)	
дата государственной регистрации:		13.05.2015	
номер государственной регистрации:		78-78/015-78-015/005/2015-560/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановлением судебного пристава-исполнителя Минина М. М., вынесенное по материалам исполнительного производства №28716/15/78007-ИП от 15.04.2015, выданный окружным Красносельским районным отделом Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
5	Законченное в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии государственной регистрации безличного участия правообладателя или его законного представителя:		
9	Правовые акты и сведения о наличии или отсутствии, но не рассмотренных заявлениях о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделках в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки права, ограничении права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ИДП: 78/01	
полное наименование должности:		подпись:	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 7

Заголовок						
Лист № _____ Раздела 7						
Всего листов раздела 7:		Всего помещений:		Всего машино-мест:		
31.07.2017 № 99/2017/24046773						
Кадастровый номер: 78:08:009101:1017						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места из государственного реестра	Назначение помещения	Дата размещения помещения	Площадь, кв. м
1	78:08:009101:1050	Этаж № 1	1-П	здание отсутствует	данные отсутствуют	65,2
2	78:08:009101:1051	Этаж № 1	2-П	здание отсутствует	данные отсутствуют	120,7
Государственный реестр недвижимости				ФГИС ЕГРН		
наименование государственной должности				подпись, дата		

М.П.

ФГИС ЕГРН

наименование государственной должности

Раздел 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

На основании запроса от 31.07.2017 г., полученного на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
Лист № _____ Раздела 8	
Всего листов раздела 8:	
31.07.2017 № 99/2017/24046835	
Кадастровый номер: 78:08:009101:1018	
Номер кадастрового объекта:	78:08:009101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Унифицированный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:08:01:1:10
Адрес:	Санкт-Петербург, город Звартносе Село, Пушкинское шоссе дом 1, корпус 5
Площадь, кв. м:	139,9
Назначение:	Нежилая здание
Назначение:	земельный участок
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1990
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1348510,81
Государственный реестр недвижимости	
ФГИС ЕГРН	
наименование государственной должности	
подпись, дата	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 31.07.2017 г. предоставлены в соответствии с ЛНП, 2/17/1, и прилагаемой к запросу выпиской Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
Лист № _____ Родина 1	
Всего листов реестра 1	
Всего реестров: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.07.2017 № 99/2017/24046835	
Кадастровый номер: 78:01:0009101:1018	
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:01:0009101:1018, 78:01:0009101:1052
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о записях об объекте недвижимости в составе принадлежащих ему долей в праве собственности:	
Сведения о записях об объекте недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, из которого образован объект недвижимости, в котором образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о записях об объекте недвижимости в реестре объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровой оценке:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Статус об объекте недвижимости имеет статус "жилищный, ранее учтенный"
Общие сведения:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 780300027
Государственный реестратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись: _____
подпись:	подпись, печать:

№ 11

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

Лист 2

Данные	
Лист № _____ Родина 2	
Всего листов реестра 2	
Всего реестров: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.07.2017 № 99/2017/24046835	
Кадастровый номер: 78:01:0009101:1018	
1. Принадлежность (правообладатели):	1.1. Отделением акционерное общество "Московский кредитный банк" № 19, ИНН: 7807062721
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность № 78:01:0002004-83.1 от 22.02.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
ипт:	Ипотека (обременение)
дата государственной регистрации:	06.09.2015
номер государственной регистрации:	78:78:013-78:035/009/2016:174
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.1.1. вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Актом судебного пристава-исполнителя Ефимовой И. И. от 02.06.2015 № 0718945/1822, вынесенное по материалам исполнительного производства № 0111/15/18022-01/01 от 20.05.2015, взысканной суммы. Мосгорбанком отозвано судебное ограничение на взыскание суммы исполнительных производств Уфимцева А. Федоровича с должника-банкрота (наименование Санкт-Петербург)
1.1.2. наименование государственной регистрации:	Договор об ипотеке № 031 от 07.07.2014
ипт:	Ипотека
дата государственной регистрации:	06.09.2014
номер государственной регистрации:	78:78:89/021/2014-020
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.1.2. вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 780300027
1.1.2. наименование государственной регистрации:	Договор об ипотеке № 031 от 07.07.2014
Государственный реестратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись: _____
подпись:	подпись, печать:

№ 12

Заголовок			Итого выдано	
Лист №	Формат	Ресурсы системы регистрации	Всего выдано	Всего принятых выдано
31.07.2017 № 99/2017/24046835			78:01:009:01:1018	
Катастровый номер:			78:01:009:01:1018	
3.1.1	вид:	длина государственной регистрации:	06.09.2014	
	вид государственной регистрации:	длина государственной регистрации:	78:01:009:01:1018-041	
	срок, на который установлено ограничение права и ограничение объекта недвижимости:	длина государственной регистрации:	78:01:009:01:1018-041	
	основание государственной регистрации:	длина государственной регистрации:	78:01:009:01:1018-041	
3.1.4	вид:	длина государственной регистрации:	13.05.2015	
	вид государственной регистрации:	длина государственной регистрации:	78:01:009:01:1018-041	
	срок, на который установлено ограничение права и ограничение объекта недвижимости:	длина государственной регистрации:	78:01:009:01:1018-041	
	основание государственной регистрации:	длина государственной регистрации:	78:01:009:01:1018-041	
3	вид заявления в суд о признании права собственности:	длина государственной регистрации:	78:01:009:01:1018-041	
7	Сведения о владении в отношении зарегистрированного права:	длина государственной регистрации:	78:01:009:01:1018-041	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	длина государственной регистрации:	78:01:009:01:1018-041	
8	Сведения о наличии решения о государственной регистрации без заявления участника правообладателя или его законного представителя:	длина государственной регистрации:	78:01:009:01:1018-041	
9	Сведения о наличии решения о государственной регистрации без заявления участника правообладателя или его законного представителя:	длина государственной регистрации:	78:01:009:01:1018-041	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, ограничение права без необходимого и силу закона согласия третьего лица, органа:	длина государственной регистрации:	78:01:009:01:1018-041	
Государственный регистрационный номер:			78:01:009:01:1018	
Итого выдано			78:01:009:01:1018	

ASFL

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перемно, расположенный на территории населенного пункта, района, городского округа

Page 7

Данные						
№№ - (или наименование объектов)						
Диск № _____ Родина № _____		Всего дисков родины № _____		Всего дисков родины _____		
31.07.2017 № 09/2017/24046835						
Кодированный номер:		78-00-009101-1018				
№ п/п	Кодированный номер лоточной единицы	Поиск атласа (страниц)	Описание (номер) лоточной единицы на позитивном плане	Изображение позитива	Лист референсного изображения	Примеч. м'
1	78-00-009101-1053	Страна № 1	2 Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	47
2	78-00-009101-1052	Страна № 1	1 Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	929
Географическая детализация				ФГИС-ПДН		
планы топографической съемки				ОПРЕДЕЛ. ОБЪЕКТОВ		

NOT

ФГИС ЕГРН

Полное наименование субъекта Российской Федерации

Раздел 3

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Идентификация объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
31.07.2017 № 99/2017/24046860			
Кадатровый номер: 78:40:0009101:1019			
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009101		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный (судебный) учетный номер:	Кадастровый номер: 78:40:01:1:11		
Адрес:	Санкт-Петербург, город/район Спб, Пушкинское шоссе, дом 1, корпус 3, литер 3		
Площадь, кв.:	339		
Назначение:	Нежилая жилая		
Вид назначения:	квартирная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию/год завершения строительства:	1990		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	521726,01		
Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕГРН	
полное наименование документа		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Идентификация объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
31.07.2017 № 99/2017/24046860			
Кадатровый номер: 78:40:0009101:1019			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0009101:1		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009101:1057, 78:40:0009101:1056, 78:40:0009101:1055, 78:40:0009101:1054		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если находящегося в составе единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположен на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "историческое, ранее учтенное"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для выполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для выполнения раздела 6 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 783000027		
Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕГРН	
полное наименование документа		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Вид документа: Свидетельство о государственном праве Вид документа: Свидетельство о государственном праве			
Лист № 1 из 1		Всего листов документа: 1	
Дата: 31.07.2017 №: 86/2017/240/0040		Номер документа: 78-01/009101-2019	
Кадастровый номер: 78-01/009101-2019			
1. Принадлежность (принадлежности):		1.1. Объект недвижимости: Объект недвижимости "Московский район № 19", ИИН: 7801/00221	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность № 78-01/009101-2019 от 22.02.2005	
3. Описание права и ограничения области недвижимости:		3.1. Описание права и ограничения области недвижимости:	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78-01/021/2014-022	
3.1.1. Срок, на который установлено ограничение права и ограничение области недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 783100027	
вид, в пользу которого установлено ограничение права и ограничение области недвижимости:		Договор об ипотеке №65 от 07.07.2014	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №65 от 07.07.2014	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78-01/021/2014-034	
3.1.2. Срок, на который установлено ограничение права и ограничение области недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 783100027	
вид, в пользу которого установлено ограничение права и ограничение области недвижимости:		Договор об ипотеке №65 от 07.07.2014	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №65 от 07.07.2014	
Государственный регистрационный номер:		78-01/009101-2019	
Подпись:		Подпись:	
Подпись:		Подпись:	

Задание		Ф.И.О. (подпись)	
Лист №	Формат 2	Листов (количество страниц) 2	Всего (количество листов) 2
31.07.2017 № 99-2017/2404880			
Каждый лист номер:		№ инвентаризации	
вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: орган, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Грание (гражданство) (обременение): 11.09.2015 78-78/015-78/015/005/2015-554/1	
3.1.3.	дело, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: ограничение государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Миниса М. М. от 15.04.2015, выданное по исполнительному производству №38716/15/78/015-ИП от 15.04.2015, выданное органом: Красносельский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: орган, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Грание (гражданство) (обременение): 06.08.2016 78-78/015-78/015/009/2016-137/2	
3.1.4.	дело, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: ограничение государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Еленовой О. Н. от 20.05.2015, выданное по исполнительному производству №64113/15/78/022-ИП от 20.05.2015, выданное органом: Московский отдел судебных приставов по исполнительным делам исполнительного производства Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
4.	Заполнены в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
5.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных (муниципальных) нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о включении в государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Приведены ли сведения о наличии постановления, на его распространение: записей о проведении государственной регистрации права (ипотека, провозимая права), ограничения, принятом обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации: Сделки, право, ограничение права без необходимости в силу закона отпавших требований, отмена:	данные отсутствуют	
Государственный регистрационный номер:		ИФНС/ИП/И	
полное наименование должности:		подпись:	подпись: @ИФНС

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 (Перечень помещений, земельный участок, расположенный в границах территории)

Раздел 7

Заголовок						
вид государственного реестра						
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов:	Всего листов раздела:		
31.07.2017	№ 99/2017/2404686					
Кадастровый номер:			78:08:009101:1019			
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажи)	Обременение (номер государственного кадастрового номера участка на государственном плане)	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м
1	78:08:009101:1051	данные отсутствуют	0.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	7.8
2	78:08:009101:1056	данные отсутствуют	0.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	15.5
3	78:08:009101:1053	данные отсутствуют	0.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	18.1
4	78:08:009101:1054	данные отсутствуют	0.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	17.5
Государственный реестр:			ФГИС ЕДРН			
подпись государственного реестра:			подпись:	подпись, дата:		

01.11

ФГИС ЕДРН

(полное наименование государственного реестра)

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

Раздел 8

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно информации Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
вид государственного реестра	
Лист №	Раздел №
31.07.2017	№ 99/2017/2404688
Кадастровый номер:	
78:08:009101:1030	
Номер кадастрового участка:	78:08:009101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Единственный государственный реестр:	Кадастровый номер: 78:08:009101
Адрес:	Санкт-Петербург, город Звонкое Слово, Пушкинское шоссе, дом 1, корпус 5, литер II
Площадь, кв. м:	352.6
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	материалы деревообрабатывающих
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Кирпичный
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1990
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	833740.09
Государственный реестр:	
ФГИС ЕДРН	
Подпись государственного реестра:	
подпись:	
подпись, дата	

01.11

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 31.07.2017 г. поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., в котором, что изложено в запросе Единого государственного реестра недвижимости:

Данные				
для объекта недвижимости				
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
31.07.2017 № 99-2017/24046881				
Кадастровый номер:		78:08:0090101:008		
Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект недвижимости:		78:08:0090101:		
Кадастровый номер помещений, находящихся в здании или сооружении:		78:08:0090101:008		
Кадастровый номер объектов недвижимости, не входящих в состав объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Кадастровый номер земельного участка, являющегося в составе единого недвижимого комплекса объектом недвижимости:		данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:		данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельный, равнозначный"		
Ссылка на запись:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют		
Получатель выписки:		ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» ИНН 781000027		
Государственный реестратор:		ФГИС ЕДН		
Подпись и наименование должности:		подпись:	подпись, должность:	

М.П.

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

Лист 2

Данные				
для объекта недвижимости				
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
31.07.2017 № 99-2017/24046881				
Кадастровый номер:		78:08:0090101:008		
1. Правовый режим (привнесение):		1. Открытое акционерное общество "Московский метрополитен" от 19.08.2004 № 78:08:0090101:008		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность. № 78-08-3004-2004-134.1 от 22.02.2005		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Прочие ограничения (обременения):		
и/или:		дата государственной регистрации:		
и/или:		номер государственной регистрации:		
и/или:		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
и/или:		срок, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
и/или:		основание государственной регистрации:		
и/или:		дата государственной регистрации:		
и/или:		номер государственной регистрации:		
и/или:		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
и/или:		срок, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
и/или:		основание государственной регистрации:		
Государственный реестратор:		ФГИС ЕДН		
Подпись и наименование должности:		подпись:	подпись, должность:	

М.П.

64.01

Process 7

45.7

-ФН ИС 41 191

(полное наименование юридического лица)

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Фед. (объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов:	Всего листов раздела:
31.07.2017 № 99/2017/24046885			
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1020	
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009101		
Дата кадастровой кадастрового номера:	29.08.2012		
Далее (кадастровый государственный учётный номер):	Кадастровый номер: 78:9101:1-12		
Адрес:	Санкт-Петербург, город Кrasное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, литера 5		
Площадь, кв.:	657		
Назначение:	Нежилая здание		
Наименование:	акция (высвободившийся лот)		
Комплекс зданий, в том числе подземных частей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпич/бетон/камень		
Год ввода в эксплуатацию по информации застройщика:	1992		
Год завершенного строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	88708,0 86		
Государственный реестратор		ФГНУ «ИПН	
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Фед. (объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов:	Всего листов раздела:
31.07.2017 № 99/2017/24046885			
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1020	
Кадастровый номер земель объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер помещений, зданий, частей, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009101:1020, 78:40:0009101:1029, 78:40:0009101:1030		
Кадастровые номера объектов недвижимости, по которым образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о застроенной области недвижимости в составе земельного участка (земельного комплекса):			
Сведения о застроенной области недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер единого недвижимого комплекса, кадастровый номер земельного участка, расположенного на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Правила разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о застроенной области недвижимости в составе объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "застроенная, ранее учтенная"		
Общие сведения:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют		
Получатель выписки:		ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» ИНН 7830000027	
Государственный реестратор		ФГНУ «ИПН	
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о недвижимости
См. также в разделе «Сведения об объекте»

Заголовок	Сведения об объектах недвижимости		
Лист № _____	Решения № _____	Итого листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
№ А/07-2017/Дк-99/2017/Закон6896			
Выдающийся номер:		78-40/009101-1020	
1. Информация (описание объекта);	1.1.	Открытое акционерное общество "Московтрестинский отдел № 19", ИНН: 7807043724	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права;	2.1.	Собственность. № 78-01-3002000-1321 от 22.02.2005	
Ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		Иные ограничения (ограничения)	
ипт;		06.09.2016	
дата государственной регистрации;		06.09.2016	
номер государственной регистрации;		78-78/03-78-03/09/2016-3706	
срок, на который установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости;			
1.1.1		ипт, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости;	
3. Описание (государственной регистрации);		Постановление судебного пристава-исполнителя Павловой О. В. о завершении совершения действий по регистрации от 02.06.2015 № 0718045/0822, выданное по материалам исполнительного производства №0411/15-78/02-1811 от 20.05.2015, выданный орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению судебных исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу.	
ипт;		06.09.2014	
дата государственной регистрации;		06.09.2014	
номер государственной регистрации;		78-78/03/02/0014-020	
1.1.2		срок, на который установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости;	
ипт, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости;		Акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7810000427	
ограничение государственной регистрации;		Действие ограничено №0411/15-78/02-1811	
Государственный регистрационный номер;		ФГИС ЕГРН	
платежные реквизиты должника;		персонал	информация должника

ARTI

Заголовок		Итого: (Всего листов документов)	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего документов
31.07.2017	№ 99-01/7-2016/00885		
Кадровый номер:		79-01-0019101-1020	
3.1.3	ижд:	ижд:	
	дата государственной регистрации:	06.09.2014	
	номер государственной регистрации:	79-78-03/01/2014-053	
	сроки, на который установлен ограничительный обременение объекта недвижимости:		
3.1.4	догов, а также, которые в соответствии с законодательством приняты обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №01-01 от 07.07.2014	
	ижд:	Гротеко (ограничение обременения)	
	дата государственной регистрации:	13.05.2015	
3.1.5	ижд:	ижд:	
	дата государственной регистрации:	06.09.2014	
	номер государственной регистрации:	79-78-03/5-78-03/5/05/2015-553/1	
	сроки, на который установлен ограничительный обременение объекта недвижимости:		
3.1.6	догов, а также, которые в соответствии с законодательством приняты обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Штанова М.М., выданное по материалам исполнительного производства №08716/15/78007/ИП от 15.04.2015, выданный орган: Крайневский районный отдел Управления Судебной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
	ижд:	ижд:	
	дата государственной регистрации:	06.09.2014	
4.	Законность судебного порядка принудительного:	данные отсутствуют	
5.	Сведения о рассмотрении в отношении организации обременения:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости, для государственного и муниципального нужд:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения государственной регистрации без данного решения правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
8.	Гротеко (ограничение обременения) государственной регистрации, на не рассмотренных заявителями о проведения государственной регистрации право (передача, прекращение права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
9.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона владения третьим лицом:	данные отсутствуют	
10.	Государственной регистрации:		
основание государственной регистрации:		ссылка	ижд:

6151

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

Раздел 7

Здание						
Вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки		
31.07.2017	№ 99/2017/24046912					
Кадастровый номер			78:40:0009101:1020			
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-мест	Площадь (этажа, этажей)	Объем (помещ.) или площадь, машино-мест из расчетной части	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м
1	78:40:0009101:1028	данные отсутствуют	141	данные отсутствуют	данные отсутствуют	234,1
2	78:40:0009101:1059	данные отсутствуют	241	данные отсутствуют	данные отсутствуют	181,5
3	78:40:0009101:1063	данные отсутствуют	541	данные отсутствуют	данные отсутствуют	288,8
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
31.07.2017 № 99/2017/24046912			
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1021	
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009101		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:9101:1:14		
Адрес:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, корпус 5		
Площадь, м²:	646.3		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	склад панельный железобетонный №3		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Крупнопанельные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1990		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	8727253.88		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1
Всего листов раздела 1 : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.07.2017 № 99/2017/24046912	
Кадастровый номер: 78:40:0009101:1021	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009101:1061, 78:40:0009101:1062
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 7831000027
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2 : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.07.2017 № 99/2017/24046912	
Кадастровый номер: 78:40:0009101:1021	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд № 19", ИНН: 7807002721
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78-01-300/2004-160.1 от 22.02.2005
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Прочие ограничения (обременения)
дата государственной регистрации:	06.09.2016
номер государственной регистрации:	78-78/035-78/035/099/2016-37/9
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Епишиной О. В. о запрете на совершение действий по регистрации от 02.06.2015 №10718945/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9411/15/78022-ИП от 20.05.2015, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	06.09.2014
номер государственной регистрации:	78-78-89/021/2014-036
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №0/н от 07.07.2014
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
31.07.2017 №	99/2017/24046912		
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1021	
3.1.3.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	06.09.2014	
	номер государственной регистрации:	78-78-89/021/2014-055	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №01 от 07.07.2014	
	вид:	Прочие ограничения (обременения)	
	дата государственной регистрации:	13.05.2015	
5.	номер государственной регистрации:	78-78/035-78/035/005/2015-561/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление судебного пристава-исполнителя Минина М.М., вынесенное по материалам исполнительного производства №28716/15/78007-ИП от 15.04.2015, выдавший орган: Красносельский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
	основание государственной регистрации:		
6.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
10.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
11.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 7

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7 :	Всего разделов:			
31.07.2017 №	99/2017/24046912					
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1021				
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	78:40:0009101:1061	данные отсутствуют	1-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	502,7
2	78:40:0009101:1062	данные отсутствуют	2-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	143,6
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН				
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия			

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
31.07.2017 № 99/2017/24046930	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:40:0009101:1022
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:0101:1:15
Адрес:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, корпус 5
Площадь, м²:	946,1
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	склад материальный
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1990
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	14443332,9
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
31.07.2017 № 99/2017/24046930	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:40:0009101:1022
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009101:1063, 78:40:0009101:1064, 78:40:0009101:1065
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 7831000027
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия

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

Раздел 2

Здание		Един. объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
31.07.2017	№ 99/2017/24046930		
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1022	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд № 19", ИНН: 7807002721	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 78-01-300/2004-149,1 от 22.02.2005	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.		3.1.1.	
вид:		Прочие ограничения (обременения)	
дата государственной регистрации:		06.09.2016	
номер государственной регистрации:		78-78/035-78/035/099/2016-37/7	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
догод, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Египшиной О. В. о запрете на совершение действий по регистрации от 02.06.2015 №1 0718945/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №94111/15/78022-ИП от 20.05.2015, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
3.1.2.		3.1.2.	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78-89/021/2014-038	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
догод, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №6/н от 07.07.2014	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
31.07.2017 № 99/2017/24046930		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1022
3.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	06.09.2014
	номер государственной регистрации:	78-78-89/021/2014-057
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027
3.1.4.	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №б/н от 07.07.2014
	вид:	Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации:	13.05.2015
	номер государственной регистрации:	78-78/035-78/035/005/2015-559/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Манаева М.М., вынесенное по материалам исполнительного производства №28716/15/78007-ИП от 15.04.2015, выдавший орган: Красносельский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 7

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
31.07.2017 № 99/2017/24046930						
Кадастровый номер:				78:40:0009101:1022		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	78:40:0009101:1063	данные отсутствуют	1-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	107
2	78:40:0009101:1064	данные отсутствуют	2-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	769,1
3	78:40:0009101:1065	данные отсутствуют	3-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	70
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
31.07.2017 № 99/2017/24046978	
Кадастровый номер:	78:40:0009101:1024
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:0101:1:13
Адрес:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, корпус 5
Площадь, м²:	30,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	трансформаторная подстанция
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1990
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	527663,92
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 1

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
31.07.2017 № 99/2017/24046978		
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1024
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009101:1068	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 7831000027	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
31.07.2017 № 99/2017/24046978		
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1024
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд № 19", ИНН: 7807002721	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78-01-300/2004-152.1 от 22.02.2005	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации:	06.09.2016
	номер государственной регистрации:	78-78/035-78/035/099/2016-37/8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Египшиной О. В. о запрете на совершение действий по регистрации от 02.06.2015 №10718945/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9411/15/78022-ИП от 20.05.2015, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу.
	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	06.09.2014
	номер государственной регистрации:	78-78-89/021/2014-033
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №04Н от 07.07.2014
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
31.07.2017 № 99/2017/24046978		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1024
3.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	06.09.2014
	номер государственной регистрации:	78-78-89/021/2014-059
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №0/н от 07.07.2014
	вид:	Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации:	13.05.2015
3.1.4.	номер государственной регистрации:	78-78/035-78/035/005/2015-558/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Маняева М.М., вынесенное по материалам исполнительного производства №28716/15/78007-ИП от 15.04.2015, выдавший орган: Красносельский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 7

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
31.07.2017 № 99/2017/24046978						
Кадастровый номер:				78:40:0009101:1024		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	78:40:0009101:1068	данные отсутствуют	1-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	30.7
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I : _____
31.07.2017 № 99/2017/24047001	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:40:0009101:1023
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:9101:1:4
Адрес:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, корпус 5
Площадь, м²:	742,6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	общежитие-бытовой корпус
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1971
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	19835165,32
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел I

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I : _____
31.07.2017 № 99/2017/24047001	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:40:0009101:1023
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009101:1067, 78:40:0009101:1066
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 7831000027
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	

М.П.



Раздел 2

М.П.

M.II

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

Раздел 7

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № <u>7</u> Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : <u> </u>		Всего разделов: <u> </u>		Всего листов выписки: <u> </u>
31.07.2017 № 99/2017/24047001						
Кадастровый номер:				78:40:0009101:1023		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	78:40:0009101:1067	Этаж № 2	2-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	345,7
2	78:40:0009101:1066	Этаж № 1	1-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	396,9
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
31.07.2017 № 99/2017/24047194	
Кадастровый номер: 78:40:0009101:1026	
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:40:0101:1:24
Адрес:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, корпус 5
Площадь, м²:	1185,3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	арматурный цех
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные, Каркасно-панельные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	19581938,3
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

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

Раздел 1

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.07.2017 № 99/2017/24047194	
Кадастровый номер:	78:40:0009101:1026
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0009101:1
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009101:1070
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 7831000027
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.07.2017 № 99/2017/24047194	
Кадастровый номер:	78:40:0009101:1026
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд № 19", ИНН: 7807002721
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78-78-35/082/2011-425 от 09.12.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Прочие ограничения (обременения)
дата государственной регистрации:	06.09.2016
номер государственной регистрации:	78-78/035-78/035/099/2016-37/17
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.2. основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Египиной О. В. о запрете на совершение действий по регистрации от 02.06.2015 №10718945/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №6411/15/78022-ИП от 20.05.2015, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	06.09.2014
номер государственной регистрации:	78-78-89/021/2014-050
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №641 от 07.07.2014
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
31.07.2017 № 99/2017/24047194			
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1026	
3.1.3.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	06.09.2014	
	номер государственной регистрации:	78-78-89/021/2014-061	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №81 от 07.07.2014	
	вид:	Прочие ограничения (обременения)	
	дата государственной регистрации:	13.05.2015	
3.1.4.	номер государственной регистрации:	78-78/035-78/035/005/2015-547/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление судебного пристава-исполнителя Манаева М.М., вынесенное по материалам исполнительного производства №28716/15/78007-ИП от 15.04.2015, выдавший орган: Красносельский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
	основание государственной регистрации:		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 7

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
31.07.2017 № 99/2017/24047194						
Кадастровый номер:				78:40:0009101:1026		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	78:40:0009101:1070	данные отсутствуют	1-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1185.3
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
31.07.2017 № 99/2017/24047232	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:40:0009101:1015
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:40:9101:1:22
Адрес:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, корпус 5
Площадь, м²:	466.8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание для хранения готовой продукции и тары
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6338789,23
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
31.07.2017 № 99/2017/24047232	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:40:0009101:1015
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0009101:1
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009101:1039, 78:40:0009101:1035, 78:40:0009101:1036, 78:40:0009101:1040, 78:40:0009101:1034, 78:40:0009101:1038, 78:40:0009101:1037
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 7831000027
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
31.07.2017	№ 99/2017/2404/232		
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1015	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд № 19", ИНН: 7807002721	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 78-78-35/082/2011-424 от 09.12.2011	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.		3.1.1.	
вид:		Прочие ограничения (обременения)	
дата государственной регистрации:		06.09.2016	
номер государственной регистрации:		78-78/035-78/035/099/2016-37/13	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Елизаровой О. В. о запрете на совершение действий по регистрации от 02.06.2015 №10718045/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9411/15/78022-ИП от 20.05.2015, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
3.1.2.		3.1.2.	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78-89/021/2014-054	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №бн от 07.07.2014	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
31.07.2017	№ 99/2017/2404/232		
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1015	
3.1.3.		3.1.3.	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78-89/021/2014-065	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №бн от 07.07.2014	
3.1.4.		3.1.4.	
вид:		Прочие ограничения (обременения)	
дата государственной регистрации:		13.05.2015	
номер государственной регистрации:		78-78/035-78/035/005/2015-542/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Маннueva М.М., вынесенное по материалам исполнительного производства №28716/15/78007-ИП от 15.04.2015, выдавший орган: Красносельский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Раздел 7

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7:		Всего разделов:		Всего листов выписки:
31.07.2017	№ 99/2017/24047232					
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1015				
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	78:40:0009101:1039	Этаж № 1	6-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	15.2
2	78:40:0009101:1035	Этаж № 1	2-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	92.6
3	78:40:0009101:1036	Этаж № 1	3-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	34.3
4	78:40:0009101:1040	Этаж № 1, Этаж № 2	7-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	245.1
5	78:40:0009101:1034	Этаж № 1	1-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	10.2
6	78:40:0009101:1038	Этаж № 1	5-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	39
7	78:40:0009101:1037	Этаж № 1	4-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	30.4
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

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

Раздел 1

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1
31.07.2017	№ 99/2017/24047235
Кадастровый номер:	
78:40:0009101:1025	
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:40:0101:1:25
Адрес:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, корпус 5
Площадь, м²:	845.7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Офис №2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	31160501.52
Государственный регистратор	
ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	

М.П.

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

Раздел 1

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
31.07.2017 № 99/2017/24047235			
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1025	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0009101:1		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009101:1069		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 7831000027		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
31.07.2017 № 99/2017/24047235			
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1025	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд № 19", ИНН: 7807002721		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78-78-35/165/2011-155 от 09.12.2011		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
всего:		Прочие ограничения (обременения)	
дата государственной регистрации:		06.09.2016	
номер государственной регистрации:		78-78/035-78/035/099/2016-37/16	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	основание государственной регистрации:		
		Постановление судебного пристава-исполнителя Егвишиной О. В. о запрете на совершение действий по регистрации от 02.06.2015 №10718945/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9411/15/78022-ИП от 20.05.2015, выданный орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
		Ипотека	
		дата государственной регистрации:	
		06.09.2014	
		номер государственной регистрации:	
		78-78-89/021/2014-056	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027	
		основание государственной регистрации:	
		Договор об ипотеке №6/н от 07.07.2014	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
31.07.2017 № 99/2017/24047235		78:40:0009101:1025	
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1025	
3.1.3.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	06.09.2014	
	номер государственной регистрации:	78-78-89/021/2014-066	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №81 от 07.07.2014	
	вид:	Прочие ограничения (обременения)	
	дата государственной регистрации:	13.05.2015	
3.1.4.	номер государственной регистрации:	78-78/035-78/035/005/2015-545/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление судебного пристава-исполнителя Миняева М.М., вынесенное по материалам исполнительного производства №28716/15/78007-ИП от 15.04.2015, выдавший орган: Красносельский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
	основание государственной регистрации:		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7:	Всего разделов:
31.07.2017 № 99/2017/24047235		78:40:0009101:1025	
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1025	
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане
1	78:40:0009101:1069	Этаж № 2, Этаж № 1, Технический этаж № технический этаж	1-Н
Назначение помещения		данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования		данные отсутствуют	
Площадь, м²		845,7	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
31.07.2017 № 99/2017/24047142	
Кадастровый номер: _____	
78:40:0009101:1029	
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:40:9101:1:27
Адрес:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, корпус 5
Площадь, м²:	1421
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	цех металлоконструкций
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов, Кирпичные, Металлические
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	18378134.04
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
31.07.2017 № 99/2017/24047142	
Кадастровый номер: _____	
78:40:0009101:1029	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0009101:1
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009101:1080, 78:40:0009101:1078, 78:40:0009101:1077, 78:40:0009101:1079
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 7831000027
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	

М.П.

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

Раздел 2

Здание		вид: объект в недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
31.07.2017 № 99/2017/24047142		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1029	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд № 19", ИНН: 7807002721	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 78-78-35/133/2011-207 от 09.12.2011	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Прочие ограничения (обременения)	
дата государственной регистрации:		06.09.2016	
номер государственной регистрации:		78-78/035-78/035/099/2016-37/2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2. основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Егущиной О. В. о запрете на совершение действий по регистрации от 02.06.2015 №10718945/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9411/15/78022-ИП от 20.05.2015, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78-89/021/2014-058	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №бн от 07.07.2014	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид: объект в недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
31.07.2017 № 99/2017/24047142		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1029	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78-89/021/2014-067	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №бн от 07.07.2014	
вид:		Прочие ограничения (обременения)	
дата государственной регистрации:		13.05.2015	
номер государственной регистрации:		78-78/035-78/035/005/2015-548/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Маняева М.М., вынесенное по материалам исполнительного производства №28716/15/78007-ИП от 15.04.2015, выдавший орган: Красносельский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 7

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 7 _____		Всего листов раздела 7: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
31.07.2017 № 99/2017/24047142						
Кадастровый номер: _____				78:40:0009101:1029		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	78:40:0009101:1080	данные отсутствуют	4-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	23,4
2	78:40:0009101:1078	данные отсутствуют	2-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	23,7
3	78:40:0009101:1077	данные отсутствуют	1-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1350,9
4	78:40:0009101:1079	данные отсутствуют	3-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	23
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
инд. объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1
31.07.2017	№ 99/2017/24047183
Кадастровый номер:	
78:40:0009101:1028	
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:40:9101:1:23
Адрес:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, корпус 5
Площадь, м²:	645,2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Офис № 1
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	25666191,49
Государственный регистратор	
ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	

М.П.

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

Раздел 1

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.07.2017 № 99/2017/24047183	
Кадастровый номер:	78:40:0009101:1028
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0009101:1
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009101:1076, 78:40:0009101:1075
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 7831000027
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.07.2017 № 99/2017/24047183	
Кадастровый номер:	
78:40:0009101:1028	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд № 19", ИНН: 7807002721
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78-78-35/133/2011-206 от 09.12.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Прочие ограничения (обременения)
дата государственной регистрации:	06.09.2016
номер государственной регистрации:	78-78/035-78/035/099/2016-37/15
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Елизаровой О. В. о запрете на совершение действий по регистрации от 02.06.2015 №1 0718945/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №411/15/78022-ИП от 20.05.2015, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	06.09.2014
номер государственной регистрации:	78-78-89/021/2014-010
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №6/н от 07.07.2014
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		
вид: объект недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
31.07.2017 № 99/2017/24047183		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1028
3.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	06.09.2014
	номер государственной регистрации:	78-78-89/021/2014-029
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург". ИНН: 7831000027
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №01 от 07.07.2014
	вид:	Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации:	13.05.2015
3.1.4.	номер государственной регистрации:	78-78/035-78/035/005/2015-546/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Манашева М.М., вынесенное по материалам исполнительного производства №28716/15/78007-ИП от 15.04.2015, выдавший орган: Красносельский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правотитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

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

Здание						
вид: объект недвижимости						
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____		
31.07.2017 № 99/2017/24047183						
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1028				
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	78:40:0009101:1076	Этаж № 1	2-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	18.4
2	78:40:0009101:1075	Этаж № 2, Этаж № 1	1-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	626.8
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		
				инициалы, фамилия		

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
31.07.2017 № 99/2017/24047197	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: ____
	78:40:0009101:1027
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:40:9101:1:26
Адрес:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, корпус 5
Площадь, м²:	1485,9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание автосервиса
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	34386133,16
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
31.07.2017 № 99/2017/24047197	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: ____
	78:40:0009101:1027
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0009101:1
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009101:1071, 78:40:0009101:1074, 78:40:0009101:1072, 78:40:0009101:1073
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 7831000027
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
31.07.2017 № 99/2017/24047197		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1027	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд № 19", ИНН: 7807002721	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 78-78-35/133/2011-205 от 15.12.2011	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Прочие ограничения (обременения)	
дата государственной регистрации:		06.09.2016	
номер государственной регистрации:		78-78/035-78/035/099/2016-37/14	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2. основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Егвишиной О. В. о запрете на совершение действий по регистрации от 02.06.2015 №1 0718945/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №6411/15/78022-ИП от 20.05.2015, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78-89/021/2014-011	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №б/н от 07.07.2014	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
31.07.2017 № 99/2017/24047197		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1027	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		06.09.2014	
номер государственной регистрации:		78-78-89/021/2014-032	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №б/н от 07.07.2014	
вид:		Прочие ограничения (обременения)	
дата государственной регистрации:		13.05.2015	
номер государственной регистрации:		78-78/035-78/035/005/2015-544/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Маняева М.М., вынесенное по материалам исполнительного производства №28716/15/78007-ИП от 15.04.2015, выдавший орган: Красносельский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 7

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7:		Всего разделов:		Всего листов выписки:
31.07.2017	№ 99/2017/24047197					
Кадастровый номер:				78:40:0009101:1027		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	78:40:0009101:1071	Этаж № 1, Этаж № 3, Этаж № 2	1-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1294,9
2	78:40:0009101:1074	Этаж № 3	3-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	96,2
3	78:40:0009101:1072	Этаж № 3	1н.ч.	данные отсутствуют	данные отсутствуют	169,4
4	78:40:0009101:1073	Этаж № 1	2-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	94,8
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1
31.07.2017	№ 99/2017/24064685
Кадастровый номер:	
78:40:0009101:1	
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009101
Дата присвоения кадастрового номера:	18.08.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, дом 1, корпус 5, литера А
Площадь:	78805 +/- 98 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	150408011,05
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:0009101:1015, 78:40:0009101:1025, 78:40:0009101:1026, 78:40:0009101:1027, 78:40:0009101:1028, 78:40:0009101:1029, 78:40:0009101:1088, 78:40:0009101:1087, 78:40:0009101:1093, 78:40:0009101:1089
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:9101:2002
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	
ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 1

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
31.07.2017 № 99/2017/24064685		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленных объектов	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 1

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
31.07.2017 № 99/2017/24064685		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 7831000027	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.07.2017 № 99/2017/24064685	
Кадастровый номер: 78:40:0009101:1	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд № 19", ИНН: 7807002721
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78-78-01/0096/2009-148 от 27.03.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид: Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации: 06.09.2016
	номер государственной регистрации: 78-78/035-78/035/099/2016-37/12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
3.1.2.	основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Епифиной О. В. о запрете на совершение действий по регистрации от 02.06.2015 №10718945/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9411/15/78022-ИП от 20.05.2015, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 06.09.2014
	номер государственной регистрации: 78-78-89/021/2014-042
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке №6/н от 07.07.2014

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.07.2017 № 99/2017/24064685	
Кадастровый номер: 78:40:0009101:1	
3.1.3.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 06.09.2014
	номер государственной регистрации: 78-78-89/021/2014-072
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке №6/н от 07.07.2014
3.1.4.	вид: Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации: 13.05.2015
	номер государственной регистрации: 78-78/035-78/035/005/2015-564/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Манаева М.М. вынесенное по материалам исполнительного производства №28716/15/78007-ИП от 15.04.2015, выдавший орган: Красносельский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

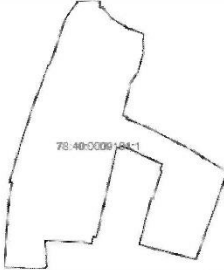
М.П.

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.07.2017 № 99/2017/24064685	
Кадастровый номер: 78:40:0009101:1	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.2.1. вид:	Прочие ограничения (обременения)
дата государственной регистрации:	29.11.2005
номер государственной регистрации:	78-78-01/0809/2005-671
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2005
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка №6/н от 18.08.2005
3.2.2. вид:	Прочие ограничения (обременения)
дата государственной регистрации:	29.11.2005
номер государственной регистрации:	78-78-01/0809/2005-672
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2005
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка №6/н от 18.08.2005
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

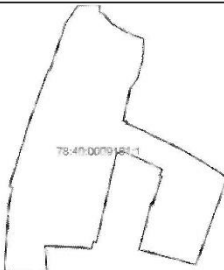
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
31.07.2017 № 99/2017/24064685			
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	
М.П.			

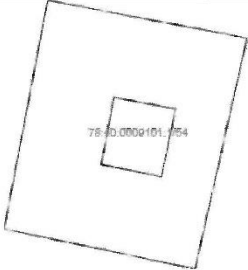
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
31.07.2017 № 99/2017/24064685			
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	
М.П.			

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

Раздел 4

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____
31.07.2017 № 99/2017/24064685		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>78:40:0009101:1/54</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Раздел 4

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____
31.07.2017 № 99/2017/24064685		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>78:40:0009101:1/55</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Раздел 4

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
31.07.2017 № 99/2017/24064685			
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>78:40:0009101:1/56</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
31.07.2017 № 99/2017/24064685			
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>78:40:0009101:1/57</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4.1

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : _____
31.07.2017 № 99/2017/24064685		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		78:40:0009101:1
Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
54	300	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
55	1150	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
56	10252	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 78.40.2.106, Распоряжение об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы реки Дудергофка (ИД 1022) на территории Красносельского района Санкт-Петербурга № 282-р от 03.10.2016
57	13	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 78.00.2.43, Распоряжение об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы реки Дудергофка (ИД 1022) на территории Красносельского района Санкт-Петербурга № 282-р от 03.10.2016
данные отсутствуют	весь	Ипотека, Открытое акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург"
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, публичный
данные отсутствуют	весь	Ипотека, Открытое акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург"
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, публичный
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ДОГОВОР об ИПОТЕКЕ

г. Санкт-Петербург

Седьмое июля две тысячи четырнадцатого года

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ», (ОАО «Банк «Санкт-Петербург»), именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», ИНН 7831000027, КПП 783501001, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, находящееся по адресу: (фактический и юридический) 191167, город Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 64, лит. А, первоначально зарегистрированное Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436, выдана Центральным Банком Российской Федерации 19 сентября 1997 года, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице зарегистрированном до 01 июля 2002 года, за ОГРН 1027800000140 от 06 августа 2002 года, выдано Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Санкт-Петербургу бланк серии 78 № 003196015, Устав в новой редакции согласован с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 08 июня 2009 года, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за ГРН 2097800043790 от 15 июня 2009 года, выдано Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 № 007100207, **Изменения № 1**, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 12 августа 2009 года, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за ГРН 2097800057793 от 17 августа 2009 года, выдано Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 № 007100590, **Изменения № 2**, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 27 февраля 2010 года, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за ГРН 2107800012440 от 03 марта 2010 года, выдано Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 № 007101672, **Изменения № 3**, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 25 июня 2010 года, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за ГРН 2107800040973 от 05 июля 2010 года, выдано Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 № 007403517, **Изменения № 4**, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 27 июня 2011 года, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за ГРН 2117800050190 от 06 июля 2011 года, выдано Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 № 007406740, **Изменения № 5**, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 19 декабря 2011 года, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за ГРН 2117800107940 от 28 декабря 2011 года, выдано Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 № 008427465, **Изменения № 6**, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 28 июня 2012 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2127800051146, выдано 10 июля 2012 года Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 № 008429440, **Изменения № 7**, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 15 июля 2013 года, Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц о внесении записи о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2137800050023, выдан 16 июля 2013 года Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу, **Изменения № 8**, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 11 ноября 2013 года, Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц о внесении записи о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2137800077765, выдан 19 ноября 2013 года Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу, именуемое далее – «Залогодержатель и/или Банк и/или Кредитор», в лице Заместителя директора дополнительного офиса «Куйбышевский» ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ», гражданки Российской Федерации **МАКСИМОВОЙ Любови Алексеевны**, 22 сентября 1974 года рождения, паспорт 40 04 690849, выдан 34 отделом милиции Приморского района Санкт-Петербурга 22 октября 2003 года, зарегистрированной по адресу: город Санкт-Петербург, проспект Сизова, дом 25, квартира 92, действующей на основании доверенности, выданной в порядке передоверия, удостоверенной 10 января 2014 года нотариусом нотариального округа города Санкт-Петербурга Русаковой Людмилой Александровной, зарегистрированной в реестре за № Д-83, бланк 78 АА 5842185, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Мостостроительный отряд №19» (ОАО «Мостоотряд №19»), ИНН 7807002721, КПП 780701001, являющийся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, находящийся по адресу: 198320, город Санкт-Петербург, город Красное село, проспект Ленина, дом 77А, первоначально зарегистрированный 23 декабря 1992 года, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, за ОГРН 1027804594498 от 01 августа 2002 года, выдано ИМНС России по Красносельскому району Санкт-Петербурга на бланке серии 78 № 002042051; Устав (новая редакция), зарегистрирован 01 августа 2005 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, за государственным регистрационным номером 2057811804060 от 22 сентября 2005 года, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 № 005604847; Изменения, вносимые в Устав, зарегистрированы 15 мая 2007 года, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, за ГРН 6077847635618 от 22.06.2004, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 № 006068642; Изменения, вносимые в Устав, зарегистрированы 28 апреля 2011 года, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, за ГРН 6117847241132 от 28.04.2011, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 № 008242005, именуемый далее - "Заемщик/Залогодатель", в лице **Генерального директора Открытого акционерного общества «Мостостроительный отряд №19»** гражданина Российской Федерации **БАРЧЕВСКОГО Сергея Иосифовича**, 18 декабря 1959 года рождения, паспорт 40 05 499414, выдан 31 Отделом милиции Кировского района Санкт-Петербурга 17 марта 2005 года, зарегистрированный по адресу: г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 12, кв. 15, действующего на основании Устава и Протокола заседания Совета директоров Общества от 07.10.2011 № 11, с другой стороны, здесь и далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - «**настоящий Договор**»), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель передает, а Залогодержатель принимает в последующую ипотеку (последующий залог) указанное в разделе 2 настоящего Договора недвижимое имущество в обеспечение исполнения всех обязательств Залогодателя как **Заемщика по Кредитному договору № 0119-14-000267 от «22» мая 2014 года** и **Дополнительному соглашению от «07» июля 2014 года № 1 к Кредитному договору № 0119-14-000267 от «22» мая 2014 года**, заключенному между **Залогодержателем** как **Кредитором** (далее также именуемый «Банк») и **Залогодателем** как **Заемщиком** в городе Санкт-Петербурге (далее - «Кредитный договор»).

1.2. Основные условия Кредитного договора:

1.2.1.Режим кредитования	Кредитная линия с лимитом задолженности.		
1.2.2.Сумма кредитной линии (далее – «Размер лимита задолженности»)	50 000 000 (Пятьдесят миллионов)	1.2.3.Валюта кредитной линии	Рубли РФ
1.2.4.Порядок установления Размера лимита задолженности	Размер лимита задолженности устанавливается на весь период кредитования и его увеличение не допускается.		
1.2.5.Общие условия открытия кредитной линии и выдачи кредита.	1.2.5.1. Кредитная линия в пределах Размера лимита задолженности открывается после заключения договора(ов) по обеспечению, указанного(ых) в п. 2.14.2 Раздела 2 Кредитного договора и предоставления в Банк документов, подтверждающих факт государственной регистрации данного(ых) договора(ов) по обеспечению (в случае, если договор(ы) по обеспечению подлежит(ат) обязательной государственной регистрации), а также уплаты Банку комиссионного вознаграждения за услуги по выдаче кредита в размере, указанном в п. 2.11.1. Раздела 2 Кредитного договора. 1.2.5.2. Выдача кредита (гранша кредита) производится путем направления денежных средств на расчетный счет Заемщика, указанный в п. 1.6.1. Раздела 1 Кредитного договора, при условии отсутствия картотеки неоплаченных документов по данному расчетному счету Заемщика (картотека по счету 90902). Ссудная задолженность Заемщика отражается на счете(ах), открытом(ых) в Банке для учета ссудной задолженности Заемщика перед Банком (далее – «Ссудный счет»).		
1.2.6.Целевое назначение кредита	На: финансирование текущей деятельности, за исключением финансирования работ/услуг в целях исполнения государственного контракта Санкт-Петербурга № С-53 от 01.10.2012, заключенного между Заемщиком и СПбГКУ «ДТС».		
1.2.7.Срок действия	С «22» мая 2014 года по «21» мая 2015 года включительно.		

Размера лимита задолженности	Срок действия лимита задолженности закрывается не позднее даты, следующей за датой предоставления в Банк данных об остатках финансирования по государственному контракту Санкт-Петербурга № КС-1 от 18.01.2013, заключенному между Заемщиком и СПбГКУ «ДТС», в сумме 600 000 000 (Шестьсот миллионов) рублей и менее. Окончательный срок погашения кредита – не позднее «21» мая 2015 года.
1.2.8.Порядок погашения кредита. Окончательный срок погашения кредита с доведением задолженности по ссудному(ым) счету(ам), открытому(ым) для учета задолженности Заемщика до «0»	Заемщик обязан: - при поступлении средств (за исключением авансовых платежей) от СПбГКУ «ДТС» по государственному контракту Санкт-Петербурга № КС-1 от 18.01.2013, в срок не позднее следующего рабочего дня с даты поступления средств, направить на погашение обязательств по кредиту(ам), действующим в Банке (пропорционально ссудной задолженности на дату погашения) в объеме не менее 15% (Пятнадцать процентов) поступлений; - при достижении остатка финансирования по государственному контракту Санкт-Петербурга № КС-1 от 18.01.2013, заключенному между Заемщиком и СПбГКУ «ДТС», в сумме 600 000 000 (Шестьсот миллионов) рублей и менее, направить на погашение обязательств по кредиту(ам), действующим в Банке (пропорционально ссудной задолженности по действующим на дату погашения кредитам), в объеме не менее 50% (Пятидесяти процентов) поступлений.
1.2.9.Процентная ставка за пользование кредитом	13% (Тринадцать процентов) годовых
1.2.10.Порядок погашения Заемщиком обязательств по уплате процентов	Ежемесячно в течение всего срока действия Кредитного договора, не позднее 28 (Двадцать восьмого) числа оплачиваемого месяца, а за период с 21 (Двадцать первого) по 31 (Тридцать первое) декабря каждого года кредитования - не позднее последнего рабочего дня декабря соответствующего года кредитования.
1.2.11. Комиссионное вознаграждение Банку в период действия Кредитного договора:	
1.2.11.1. Комиссионное вознаграждение за выдачу кредита	60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек.
1.2.11.2. Комиссионное вознаграждение за неиспользованный лимит кредитных линий	Из расчета 0,5% (Ноль целых пять десятых процентов) годовых.
1.2.11.3. Комиссионное вознаграждение за обслуживание ссудного счета	Исходя из 0,25% (Ноль целых двадцать пять сотых процентов) годовых.
1.2.11.4. Порядок уплаты комиссионного вознаграждения	Указан в п. 4.14. раздела 4 Кредитного договора.
1.2.12.Курс конвертации денежных средств на счете(-ах) и вкладе(-ах) Заемщика в валюте, отличной от валюты Кредитного договора, для погашения обязательств Заемщика по Кредитному договору	По курсу Банка.
1.2.13.Пени за непогашенную в срок задолженность по	Исходя из 8,25% (Восемь целых двадцать пять сотых процентов) годовых

кредиту процентам, начисленным пользованию кредитом/и/или задолженность кредиту установленного Разм лимита задолженности	и/или за по сверх	
--	----------------------------	--

1.2.14. Погашение кредита и уплата процентов за пользование кредитом производится Заемщиком на основании Кредитного договора в сроки, определенные в п.п. 2.8. и 2.10, Раздела 2 Кредитного договора. Погашение каждого договора, но не позднее даты(дат), установленной(ых) для погашения кредита (транша кредита) в п. 2.8. Раздела 2 Кредитного договора.

1.2.15. Кредит (транш кредита) считается возвращенным Заемщиком своевременно, если задолженность по Ссудному счету погашена полностью не позднее срока (даты), установленного(ой) для погашения кредита, в п. 2.8. Раздела 2 Кредитного договора.

1.2.16. Начисление процентов за пользование кредитом начинается с календарного дня, следующего за днем выдачи кредита (первого транша кредита), и заканчивается календарным днем погашения задолженности по кредиту в полном объеме, отраженной на Ссудном счете. Начисление процентов производится исходя из фактического количества календарных дней в году (365/366).

Начисление процентов производится на сумму задолженности по кредиту, отраженную на Ссудном счете на начало операционного дня. Расчетный период для начисления процентов устанавливается:

- Первый расчетный период - со дня, следующего за днем образования задолженности по кредиту на Ссудном счете, по 20 (Двадцатое) число месяца образования задолженности по кредиту на Ссудном счете включительно (при выдаче первого транша кредита по Кредитному договору в период с 01 (Первого) по 19 (Девятнадцатое) число месяца включительно) по 20 (Двадцатое) число месяца, следующего за месяцем образования задолженности по кредиту на Ссудном счете включительно (при выдаче первого транша кредита по Договору в период с 20 (Двадцатого) числа по последний день месяца включительно);
- Второй и последующие расчетные периоды - с 21 (Двадцать первого) числа предыдущего месяца по 20 (Двадцатое) число текущего месяца включительно. По окончании каждого календарного года кредитования - с 21 (Двадцать первого) декабря по 31 (Тридцать первое) декабря включительно, в начале каждого календарного года кредитования - с 01 (Первого) января по 20 (Двадцатое) января включительно.
- Последний расчетный период - со дня, следующего за днем последнего начисления процентов, по день, определенный в п. 2.8. Раздела 2 Кредитного договора как срок окончательного погашения кредита, включительно.

1.2.17. Заемщик уплачивает начисленные Банком проценты за пользование кредитом в сроки, указанные в п. 2.10. Раздела 2 Кредитного договора. При необходимости, по согласованию сторон может быть составлен график уплаты процентов.

1.2.18. В случае, если установленный в п. 2.8. Раздела 2 Кредитного договора срок окончательного погашения кредита не совпадает со сроками уплаты процентов, указанными в п. 2.10. Раздела 2 Кредитного договора, Заемщик обязан уплатить причитающиеся Банку проценты не позднее установленного п. 2.8. Раздела 2 Кредитного договора срока окончательного погашения кредита.

1.2.19. Заемщик оплачивает комиссионное вознаграждение Банку в соответствии с действующими в Банке «Тарифами комиссионного вознаграждения за обслуживание клиентов юридических лиц и предпринимателей без образования юридического лица» (далее - «Тарифы комиссионного вознаграждения Банка») и условиями Кредитного договора, в т.ч.:

1.2.19.1. Ежемесячно, не позднее 28 (Двадцать восьмого) числа текущего месяца, а за период с 21 (Двадцать первого) по 31 (Тридцать первое) декабря каждого года кредитования - не позднее последнего рабочего дня оплачиваемого года, и в день окончательного погашения кредита по Кредитному договору: комиссионное вознаграждение за обслуживание Ссудного счета. Начисление комиссионного вознаграждения за обслуживание Ссудного счета производится на сумму задолженности, которая отражена на Ссудном счете на начало операционного дня Банка.

Начисление комиссионного вознаграждения, указанного в п. 4.14.1. Кредитного договора, начинается с календарного дня, следующего за днем открытия кредитной линии и заканчивается календарным днем закрытия кредитной линии (днем окончания срока действия Размита кредитования, определенным в п. 2.7. Раздела 2 Кредитного договора).

Начисление комиссионного вознаграждения, указанного в п. 4.14.2. Кредитного договора, начинается с календарного дня, следующего за днем выдачи первого транша кредита, и заканчивается календарным днем погашения всей задолженности по кредиту по Кредитному договору.

Расчетный период для начисления комиссионного вознаграждения, указанного в п. 4.14.1. и в п. 4.14.2. Кредитного договора устанавливается с 21 (Двадцать первого) числа предыдущего месяца по 20 (Двадцатое) число текущего месяца, по окончании года с 21 (Двадцать первого) декабря по 31 (Тридцать первое) декабря, в начале года с 01 (Первого) января по 20 (Двадцатое) января, за последний расчетный период - с даты последнего расчета по дату полного погашения кредита включительно.

Начисление комиссионного вознаграждения осуществляется исходя из фактического количества календарных дней в году (365/366).

Уплата комиссионного вознаграждения Банку производится Заемщиком в суммах, рассчитанных в соответствии с требованиями, указанными в п. 2.11.1. Раздела 2 Кредитного договора.

1.2.19.2. В случае полного досрочного погашения Заемщиком кредита, Заемщик обязан в день досрочного погашения кредита уплатить Банку проценты за пользование кредитом за весь срок фактического пользования кредитом, рассчитанные в порядке и на условиях, определенных Кредитным договором исходя из процентной ставки, действующей на момент досрочного погашения кредита и иные платежи, причитающиеся Банку.

1.2.20. Кредитор имеет право:

- в одностороннем порядке увеличить процентную ставку за пользование кредитом, установленную п. 2.9. Раздела 2 Кредитного договора, не менее чем на 0,5 (Ноль пять десятых) процентных пункта (не менее чем на 0,5% годовых), но не более чем на 3 (Три) процентных пункта (не более чем на 3% годовых) за весь срок пользования кредитом при невыполнении Заемщиком своих обязательств, по направлению денежных средств на расчетный(-ые) счет(-а), открытый(-ые) в Банке, указанных в п. 2.15.1. Раздела 2 Кредитного договора. При выполнении Заемщиком обязательств, по направлению денежных средств на расчетный(-ые) счет(-а), открытый(-ые) в Банке, указанных в п. 2.15.1. Раздела 2 Кредитного договора, размер процентной ставки за пользование кредитом может быть понижен Банком до уровня, действовавшего на момент ее повышения в соответствии с пунктом 6.5. Раздела 6 Кредитного договора.

- в одностороннем порядке изменять Тарифы комиссионного вознаграждения Банка. При изменении Тарифов комиссионного вознаграждения Банка, Банк письменно извещает об этом Заемщика не менее чем за 10 (Десять) рабочих дней до момента введения в действие новых Тарифов комиссионного вознаграждения Банка. Новые Тарифы комиссионного вознаграждения Банка вводятся с даты принятия Банком решения об их введении. Неполучение Заемщиком письменного извещения Банка об изменении Тарифов комиссионного вознаграждения Банка не является основанием для предъявления к Банку претензий.

1.3. По настоящему Договору Залогодержатель, являющийся Кредитором по Кредитному договору, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к Заемщику по этому обязательству из стоимости Предмета ипотеки преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

1.4. Настоящей ипотекой обеспечивается надлежащее исполнение обязательств Заемщиком перед Залогодержателем, как Кредитором по Кредитному договору, в том объеме, какой они будут иметь к моменту удовлетворения, в том числе обязательств по уплате суммы основного долга, процентов за пользование кредитом, повышенных процентов, комиссий, пеней, штрафов и возмещению всех издержек по взысканию долга, в том числе налоговых платежей и расходов по хранению и реализации Предмета ипотеки, а также обеспечивается требование Залогодержателя о возврате полученного Заемщиком по Кредитному договору при его недействительности.

2. ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ И ЕГО ОЦЕНКА

2.1. В качестве обеспечения своевременного и надлежащего исполнения Заемщиком требований Залогодержателя, являющегося Кредитором по Кредитному договору, Залогодатель передал Залогодержателю в последующую ипотеку следующее недвижимое имущество (именуемое далее вместе и по отдельности – *«Предмет ипотеки»*):

2.1.1. Цех ремонтно-механический, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.А, этажность (этаж): 2, кадастровый (или условный) номер: 78:04:0009101:1014, общей площадью – 2496,3 квадратных метров, назначение – нежилое.

Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании: План приватизации, утвержденный Комитетом по управлению государственным имуществом Ленинградской области от 11.12.1992, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Государственным учреждением юстиции «Городское бюро регистрации прав на недвижимость» г. Санкт-Петербурга 20.12.2004 на бланке серии 78-АБ 285860.

Государственная регистрация права собственности произведена Государственным учреждением юстиции «Городское бюро регистрации прав на недвижимость» г. Санкт-Петербурга 20 декабря 2004 года, номер регистрации 78-01-288/2004-278.1.

Принадлежность Предмета ипотеки Залогодателю подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2310.

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и Выписке.

2.1.2. **Гараж**, расположенный по адресу: **Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.Д, этажность (этаж): 1, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1016, общей площадью – 1318, 6 квадратных метров, назначение – нежилое.**

Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании: План приватизации, утвержденный Комитетом по управлению государственным имуществом Ленинградской области от 11.12.1992, что подтверждается **Свидетельством** о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22.02.2005 на бланке серии 78 АА 052618.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22 февраля 2005 года, номер регистрации 78-01-300/2004-105.1.

Принадлежность Предмета ипотеки Залогодателю подтверждается **Выпиской** из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2315.

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и Выписке.

2.1.3. **Здание участка проката**, расположенное по адресу: **Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.Е, этажность (этаж): 1, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1017, общей площадью – 485, 9 квадратных метров, назначение – нежилое.**

Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании: План приватизации, утвержденный Комитетом по управлению государственным имуществом Ленинградской области от 11.12.1992, что подтверждается **Свидетельством** о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22.02.2005 на бланке серии 78 АА 052612.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22 февраля 2005 года, номер регистрации 78-01-300/2004-164.1.

Принадлежность Предмета ипотеки Залогодателю подтверждается **Выпиской** из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2305.

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и Выписке.

2.1.4. **Здание сантехнического участка**, расположенное по адресу: **Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.Ж, этажность (этаж): 2, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1018, общей площадью – 139, 9 квадратных метров, назначение – нежилое.**

Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании: План приватизации, утвержденный Комитетом по управлению государственным имуществом Ленинградской области от 11.12.1992, что подтверждается **Свидетельством** о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22.02.2005 на бланке серии 78 АА 052611.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22 февраля 2005 года, номер регистрации 78-01-300/2004-83.1.

Принадлежность Предмета ипотеки Залогодателю подтверждается **Выпиской** из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2301.

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и Выписке.

2.1.5. **Кислородная**, расположенная по адресу: **Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.З, этажность (этаж): 1, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1019, общей площадью – 58, 9 квадратных метров, назначение – нежилое.**

Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании: План приватизации, утвержденный Комитетом по управлению государственным имуществом Ленинградской области от 11.12.1992, что подтверждается **Свидетельством** о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22.02.2005 на бланке серии 78

АА 052613.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22 февраля 2005 года, номер регистрации 78-01-300/2004-34.1.

Принадлежность Предмета ипотеки **Залогодателю** подтверждается **Выпиской** из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2297. Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и Выписке.

2.1.6. **Мастерская деревообрабатывающая**, расположенная по адресу: **Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.И**, этажность (этаж): 1, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1030, общей площадью – 352, 6 квадратных метров, назначение – нежилое.

Предмет ипотеки принадлежит **Залогодателю** на праве собственности на основании: План приватизации, утвержденный Комитетом по управлению государственным имуществом Ленинградской области от 11.12.1992, что подтверждается **Свидетельством** о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22.02.2005 на бланке серии 78 АА 052616.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22 февраля 2005 года, номер регистрации 78-01-300/2004-174.1.

Принадлежность Предмета ипотеки **Залогодателю** подтверждается **Выпиской** из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2286. Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и Выписке.

2.1.7. **Склад панельный железобетонный № 1**, расположенный по адресу: **Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.К**, этажность (этаж): 1, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1020, общей площадью – 657 квадратных метров, назначение – нежилое.

Предмет ипотеки принадлежит **Залогодателю** на праве собственности на основании: План приватизации, утвержденный Комитетом по управлению государственным имуществом Ленинградской области от 11.12.1992, что подтверждается **Свидетельством** о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22.02.2005 на бланке серии 78 АА 052614.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22 февраля 2005 года, номер регистрации 78-01-300/2004-132.1.

Принадлежность Предмета ипотеки **Залогодателю** подтверждается **Выпиской** из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2302. Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и Выписке.

2.1.8. **Склад панельный железобетонный № 3**, расположенный по адресу: **Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.М**, этажность (этаж): 1, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1021, общей площадью – 646, 3 квадратных метров, назначение – нежилое.

Предмет ипотеки принадлежит **Залогодателю** на праве собственности на основании: План приватизации, утвержденный Комитетом по управлению государственным имуществом Ленинградской области от 11.12.1992, что подтверждается **Свидетельством** о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22.02.2005 на бланке серии 78 АА 052617.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22 февраля 2005 года, номер регистрации 78-01-300/2004-160.1.

Принадлежность Предмета ипотеки **Залогодателю** подтверждается **Выпиской** из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2296. Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и Выписке.

2.1.9. Склад материальный, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.Н, этажность (этаж): 1, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1022, общей площадью – 946,1 квадратных метров, назначение – нежилое.

Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании: План приватизации, утвержденный Комитетом по управлению государственным имуществом Ленинградской области от 11.12.1992, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22.02.2005 на бланке серии 78 АА 052610.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22 февраля 2005 года, номер регистрации 78-01-300/2004-149.1.

Принадлежность Предмета ипотеки Залогодателю подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2313.

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и Выписке.

2.1.10. Трансформаторная подстанция, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.Т, этажность (этаж): 2, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1024, общей площадью – 30,7 квадратных метров, назначение – нежилое.

Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании: План приватизации, утвержденный Комитетом по управлению государственным имуществом Ленинградской области от 11.12.1992, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22.02.2005 на бланке серии 78 АА 052615.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22 февраля 2005 года, номер регистрации 78-01-300/2004-152.1.

Принадлежность Предмета ипотеки Залогодателю подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2295.

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и Выписке.

2.1.11. Общежитие-бытовой корпус, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.Ф, этажность (этаж): 2, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1023, общей площадью – 742,6 квадратных метров, назначение – нежилое.

Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании: План приватизации, утвержденный Комитетом по управлению государственным имуществом Ленинградской области от 11.12.1992, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22.02.2005 на бланке серии 78 АА 052698.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22 февраля 2005 года, номер регистрации 78-01-292/2004-661.1.

Принадлежность Предмета ипотеки Залогодателю подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2285.

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и Выписке.

2.1.12. Арматурный цех, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.У, этажность (этаж): 1, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1026, общей площадью – 1185,3 квадратных метров, назначение – нежилое.

Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании: Разрешение на строительство от 12.04.2011 № 78-08005621-2010, Разрешение на строительство от 25.10.2010 № 78-08005620-2010, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.04.2011 № 78-2308а-2011, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 09.12.2011 на бланке серии 78-АЖ 382963.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной

регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 09 декабря 2011 года, номер регистрации 78-78-35/082/2011-425.

Принадлежность Предмета ипотеки **Залогодателю** подтверждается **Выпиской** из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2299.

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и **Выписке**.

2.1.13. **Здание для хранения готовой продукции и тары**, расположенный по адресу: **Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.Ч**, этажность (этаж): 1-2, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1015, общей площадью – 466,8 квадратных метров, назначение – нежилое.

Предмет ипотеки принадлежит **Залогодателю** на праве собственности на основании: Разрешение на строительство от 25.10.2010 № 78-08005620-2010, Разрешение на строительство от 12.04.2011 № 78-08005621-2010, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 11.03.2011 № 78-0808в-2011, что подтверждается **Свидетельством** о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 09.12.2011 на бланке серии 78-АЖ 382961.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 09 декабря 2011 года, номер регистрации 78-78-35/082/2011-424.

Принадлежность Предмета ипотеки **Залогодателю** подтверждается **Выпиской** из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2299.

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и **Выписке**.

2.1.14. **Офис № 2**, расположенный по адресу: **Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.Я**, этажность (этаж): 2, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1025, общей площадью – 845,7 квадратных метров, назначение – нежилое.

Предмет ипотеки принадлежит **Залогодателю** на праве собственности на основании: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.04.2011 № 78-2108в-2011, Разрешение на строительство от 12.04.2011 № 78-08005621-2010, Разрешение на строительство от 25.10.2010 № 78-08005620-2010, что подтверждается **Свидетельством** о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 09.12.2011 на бланке серии 78-АЖ 382962.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 09 декабря 2011 года, номер регистрации 78-78-35/165/2011-155.

Принадлежность Предмета ипотеки **Залогодателю** подтверждается **Выпиской** из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2311.

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и **Выписке**.

2.1.15. **Цех металлоконструкций**, расположенный по адресу: **Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.АБ**, этажность (этаж): 1, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1029, общей площадью – 1421 квадратных метров, назначение – нежилое.

Предмет ипотеки принадлежит **Залогодателю** на праве собственности на основании: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 11.03.2011 № 78-1208в-2011, Разрешение на строительство от 25.10.2010 № 78-08005620-2010, Разрешение на строительство от 12.04.2011 № 78-08005621-2010, что подтверждается **Свидетельством** о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 09.12.2011 на бланке серии 78-АЖ 382966.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 09 декабря 2011 года, номер регистрации 78-78-35/133/2011-207.

Принадлежность Предмета ипотеки **Залогодателю** подтверждается **Выпиской** из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2303.

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и **Выписке**.

2.1.16. **Офис № 1**, расположенный по адресу: **Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе,**

дом 1, кор. 5, Лит.Б, этажность (этаж): 2, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1028, общей площадью – 645,2 квадратных метров, назначение – нежилое.

Предмет ипотеки принадлежит **Залогодателю** на праве собственности на основании: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.04.2011 № 78-2208в-2011, Разрешение на строительство от 12.04.2011 № 78-08005621-2010, Разрешение на строительство от 25.10.2010 № 78-08005620-2010, что подтверждается **Свидетельством** о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 09.12.2011 на бланке серии 78-АЖ 382965.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 09 декабря 2011 года, номер регистрации 78-78-35/133/2011-206.

Принадлежность Предмета ипотеки **Залогодателю** подтверждается **Выпиской** из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2290.

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и **Выписке**.

2.1.17. Здание автосервиса, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.В, этажность (этаж): 1-2, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1027, общей площадью – 1485,9 квадратных метров, назначение – нежилое.

Предмет ипотеки принадлежит **Залогодателю** на праве собственности на основании: Разрешение на строительство от 12.04.2011 № 78-08005621-2010, Разрешение на строительство от 25.10.2010 № 78-08005620-2010, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 11.03.2011 № 78-1008в-2011, что подтверждается **Свидетельством** о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 15.12.2011 на бланке серии 78-АЖ 382964.

Государственная регистрация права собственности произведена Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 15 декабря 2011 года, номер регистрации 78-78-35/133/2011-205.

Принадлежность Предмета ипотеки **Залогодателю** подтверждается **Выпиской** из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2298.

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и **Выписке**.

2.1.18. Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Пушкинское шоссе, дом 1, кор. 5, Лит.А, кадастровый (или условный) номер: 78:40:0009101:1, площадью 78 805 квадратных метров, назначение: земли населенных пунктов.

Предмет ипотеки принадлежит **Залогодателю** на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка в процессе приватизации № 5390-ЗУ от 06.02.2009, что подтверждается **Свидетельством** о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 27.03.2009 на бланке серии 78-АД № 005303.

Государственная регистрация права собственности произведена Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 27 марта 2009 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации 78-78-01/0096/2009-148.

Принадлежность Предмета ипотеки **Залогодателю** подтверждается **Выпиской** из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 03 июня 2014 года за № 01/036/2014-2309.

Зарегистрированы ограничения (обременения) права:

- Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений площадью 300 кв. м, дата гос. регистрации 29.11.2005, номер гос. регистрации: 78-78-01/0809/2005-671, срок, на который установлено ограничение права – с 29.11.2005, лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: публичный;
- Право прохода и проезда площадью 1150 кв. м, дата гос. регистрации 29.11.2005, номер гос. регистрации: 78-78-01/0809/2005-672, срок, на который установлено ограничение права – с 29.11.2005, лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: публичный.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных выше документах и **Выписке**.

2.2. Предмет ипотеки, упомянутый выше в подпунктах 2.1.1.-2.1.18. пункта 2.1. настоящего Договора, оценивается сторонами в 240 728 000 (Двести сорок миллионов семьсот двадцать восемь тысяч) рублей 00 копеек (далее – «**Общая залоговая стоимость Предмета ипотеки**»), в том числе:

2.2.1. объект, указанный в п. 2.1.1. Договора, оценивается сторонами в 18 456 000 (Восемнадцать миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек;

- 2.2.2. объект, указанный в п. 2.1.2. Договора, оценивается сторонами в 15 832 000 (Пятнадцать миллионов восемьсот тридцать две тысячи) рублей 00 копеек;
- 2.2.3. объект, указанный в п. 2.1.3. Договора, оценивается сторонами в 2 968 000 (Два миллиона девятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек;
- 2.2.4. объект, указанный в п. 2.1.4. Договора, оценивается сторонами в 1 112 000 (Один миллион сто двенадцать тысяч) рублей 00 копеек;
- 2.2.5. объект, указанный в п. 2.1.5. Договора, оценивается сторонами в 360 000 (Триста шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек;
- 2.2.6. объект, указанный в п. 2.1.6. Договора, оценивается сторонами в 2 952 000 (Два миллиона девятьсот пятьдесят две тысячи) рублей 00 копеек;
- 2.2.7. объект, указанный в п. 2.1.7. Договора, оценивается сторонами в 4 008 000 (Четыре миллиона восемь тысяч) рублей 00 копеек;
- 2.2.8. объект, указанный в п. 2.1.8. Договора, оценивается сторонами в 4 216 000 (Четыре миллиона двести шестнадцать тысяч) рублей 00 копеек;
- 2.2.9. объект, указанный в п. 2.1.9. Договора, оценивается сторонами в 5 520 000 (Пять миллионов пятьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек;
- 2.2.10. объект, указанный в п. 2.1.10. Договора, оценивается сторонами в 8 000 (Восемь тысяч) рублей 00 копеек;
- 2.2.11. объект, указанный в п. 2.1.11. Договора, оценивается сторонами в 11 584 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек;
- 2.2.12. объект, указанный в п. 2.1.12. Договора, оценивается сторонами в 7 248 000 (Семь миллионов двести сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек;
- 2.2.13. объект, указанный в п. 2.1.13. Договора, оценивается сторонами в 2 080 000 (Два миллиона восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек;
- 2.2.14. объект, указанный в п. 2.1.14. Договора, оценивается сторонами в 13 528 000 (Тринадцать миллионов пятьсот двадцать восемь тысяч) рублей 00 копеек;
- 2.2.15. объект, указанный в п. 2.1.15. Договора, оценивается сторонами в 17 048 000 (Семнадцать миллионов сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек;
- 2.2.16. объект, указанный в п. 2.1.16. Договора, оценивается сторонами в 8 784 000 (Восемь миллионов семьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек;
- 2.2.17. объект, указанный в п. 2.1.17. Договора, оценивается сторонами в 17 824 000 (Семнадцать миллионов восемьсот двадцать четыре тысячи) рублей 00 копеек;
- 2.2.18. объект, указанный в п. 2.1.18. Договора, оценивается сторонами в 107 200 000 (Сто семь миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек.

2.3. В соответствии со ст. 64 Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» право залога в пользу Банка распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке, указанном в подпункте 2.1.18. настоящего Договора, здания или сооружения Залогодателя.

2.4. Объекты недвижимости, указанные в п.п. 2.1.1. – 2.1.18. п. 2.1. настоящего Договора, являются объектом предшествующего Договора об ипотеке, подписанного 07 июля 2014 года между Залогодателем и Залогодержателем в качестве обеспечения исполнения обязательств Залогодателя как **Заемщика по Кредитному договору № 0119-14-000259 от «22» мая 2014 года**, который будет направлен на государственную регистрацию ипотеки одновременно с настоящим Договором.

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1.1. Он является юридическим лицом, должным образом учрежденным в соответствии с действующим законодательством, обладающим правомочием владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом и активами, а также осуществлять свои операции в настоящее время и в дальнейшем.

3.1.2. Залогодатель является законным, полноправным и единственным правообладателем Предмета ипотеки, обладает полномочиями на заключение настоящего Договора, на использование своих прав и исполнение своих обязательств по настоящему Договору, все его обязательства, вытекающие из настоящего Договора действительны и находятся в полном соответствии с его Уставом, не нарушают действующих законов, инструкций, распоряжений, постановлений, других договоров, актов судов Российской Федерации или любого другого суда.

3.1.3. Выполнены все предварительные формальности для подписания настоящего Договора с тем, чтобы обязательства по нему были действительными для Залогодателя в соответствии с законами и правилами, которым он подчиняется.

3.1.4. Предмет ипотеки имеет характеристики и параметры, указанные в настоящем Договоре, а также не является объектом, изменившим свои параметры и характеристики в результате процедур межевания.

3.1.5. Предмет ипотеки, как в полном объеме, так и в части, свободен от предшествующих залогов, от ареста, от

конфискации, не является предметом спора по другим договорам, не обременен правами третьих лиц, иных ограничений (обременений) не имеет, кроме указанных в настоящем Договоре, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных Выписках.

3.1.6. Предмет ипотеки не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение.

3.1.7. Залогодатель обязуется в любое время предоставлять Залогодержателю любую документацию и информацию о Предмете ипотеки, всю бухгалтерскую отчетную документацию, а также любую иную финансовую и хозяйственную информацию, которую Залогодержатель затребует в отношении финансово-хозяйственного положения Залогодателя, а также немедленно информировать Залогодержателя обо всех обстоятельствах, которые могли бы повлиять на сохранность Предмета ипотеки.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Права и обязанности Сторон, изложенные в настоящей Статье, не исключают установленных другими Статьями настоящего Договора, а также не исчерпывают всех обязанностей Сторон, возникающих в связи с исполнением настоящего Договора.

4.1. Залогодатель обязан:

4.1.1. Передать Залогодержателю нотариально удостоверенные копии документов, подтверждающих права Залогодателя на Предмет ипотеки. По письменному запросу Залогодержателя предоставить нотариально заверенные копии иных необходимых документов, касающихся Предмета ипотеки.

4.1.2. Содержать Предмет ипотеки надлежащим образом, предоставлять Залогодержателю любые документы, подтверждающие наличие и сохранность Предмета ипотеки.

4.1.3. В течение срока действия настоящего Договора поддерживать Предмет ипотеки в исправном состоянии, не производить перепланировок и реконструкций Предмета ипотеки без предварительного письменного согласования с Залогодержателем, нести расходы по его содержанию и применять соответствующие меры к обеспечению его сохранности.

4.1.4. За свой счет принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета ипотеки, для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц и немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы его утраты или повреждения.

4.1.5. Истребовать Предмет ипотеки из чужого незаконного владения, в случаях его попадания к незаконному владельцу.

4.1.6. По требованию Залогодержателя и в порядке, им установленном, за свой счет обеспечить Предмет ипотеки защитой от посягательств и неправомерного проникновения на его территорию третьих лиц, обеспечить надлежащее использование Предмета ипотеки в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также за свой счет обеспечить защиту Предмета ипотеки от огня и стихийных бедствий путем установки технических средств защиты.

4.1.8. Нести риски случайной гибели и повреждения Предмета ипотеки, не допускать ухудшения состояния Предмета ипотеки и уменьшения его стоимости.

4.1.9. В случае изменения Предмета ипотеки (в том числе произведения перепланировок и реконструкций), влияющих на качество и стоимость заложенного имущества, а также изменения площадей и/или кадастровых номеров Предмета ипотеки, в течение 30 (тридцати) – дневного срока предоставить Залогодержателю все необходимые документы, касающиеся указанных изменений и содержащие новые характеристики Предмета ипотеки, а также в 30 (тридцати) – дневный срок заключить Дополнительное соглашение к настоящему Договору, отражающее изменения Предмета ипотеки, и внести соответствующие изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.10. В случае если Предмет ипотеки будет утрачен или поврежден либо право собственности и/или право аренды на него будут прекращены по основаниям, установленным законом, Залогодатель обязан с согласия Залогодержателя в разумный срок, определенный совместно с последним, восстановить Предмет ипотеки или заменить его другим равноценным имуществом.

4.1.11. В течение всего срока действия настоящего Договора, в случае изменения своего юридического статуса, организационно-правовой формы, наименования, местонахождения, других реквизитов, а также смены руководства, внесения изменений в учредительные документы, изменений в составе коллегиальных органов управления Залогодателя, реорганизации и ликвидации, возбуждения дела о несостоятельности (банкротстве) письменно уведомить Залогодержателя в течение 3 (Трех) рабочих дней после наступления вышеуказанных событий, с приложением надлежащим образом заверенных копий подтверждающих документов.

4.1.12. В срок не позднее 24 июля 2014 года предоставить Залогодержателю документы, подтверждающие факт подачи настоящего Договора на государственную регистрацию ипотеки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, предварительно получив все необходимые документы и согласования.

4.1.13. Передать Залогодержателю документы, подтверждающие государственную регистрацию ипотеки, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующих документов в органе, осуществляющем

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

4.1.14. В случае допущения нарушения сроков, указанных в п.п. 4.1.11, 4.1.12, 4.1.13. настоящего Договора, Залогодержатель вправе взыскать с Залогодателя штраф в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от Общей залоговой стоимости Предмета ипотеки.

4.1.15. В срок не позднее 10 рабочих дней с даты заключения настоящего Договора, произвести страхование Предмета ипотеки (за исключением земельного участка) в страховой компании ЗАО "САО "Гедфест", с указанием выгодоприобретателем ОАО «Банк «Санкт-Петербург», на срок, превышающий срок кредитования на 1 (один) месяц. Страховая сумма по договору страхования должна быть не менее Общей залоговой стоимости Предмета ипотеки (за минусом залоговой стоимости земельного участка).

4.1.16. Надлежащим образом исполнять обязанности, установленные в договоре(ах) страхования Предмета ипотеки, а также не изменять условия данного(ых) договора(ов) страхования без предварительного письменного согласования с Залогодержателем, в т.ч. не изменять в одностороннем порядке выгодоприобретателя в указанном договоре страхования.

4.1.17. Не допускать задолженности по уплате налогов, сборов, коммунальных и иных обязательных платежей в отношении Предмета ипотеки, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у Залогодателя как у собственника Предмета ипотеки. В случае образования каких-либо долгов, либо появления новых кредиторов незамедлительно уведомить об этом Залогодержателя.

4.1.18. Соблюдать предусмотренные п. 4.6. настоящего Договора условия о заключении Залогодателем с третьими лицами договоров, влекущих возникновение последующей ипотеки в отношении Предмета ипотеки.

4.1.19. Соблюдать иные требования, установленные законом.

4.1.20. Производство на земельном участке, являющемся Предметом ипотеки, строительных, земляных и иных работ, с целью возведения либо сноса зданий, строений, сооружений допускается только с письменного согласия Залогодержателя. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя о производстве на земельном участке, являющемся Предметом ипотеки, строительных, земляных и иных работ, с целью возведения либо сноса зданий, строений, сооружений, за 10 (десять) календарных дней до их начала.

4.2. Залогодатель не вправе:

4.2.1. Отчуждать Предмет ипотеки путем его продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом без предварительного письменного согласия Залогодержателя;

4.2.2. Передавать Предмет ипотеки во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования Предметом ипотеки (сервитут) без предварительного письменного согласия Залогодержателя, сдавать Предмет ипотеки в аренду без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

4.3. Залогодатель имеет право:

4.3.1. Владеть и пользоваться Предметом ипотеки в соответствии с его целевым назначением, а с письменного согласия Залогодержателя - распоряжаться им;

4.3.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет ипотеки в любое время до момента его реализации посредством исполнения Кредитного договора;

4.3.3. Требовать досрочного освобождения имущества от залога при досрочном прекращении Кредитного договора.

4.4. Залогодержатель имеет право:

4.4.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние, условия содержания и использования Предмета ипотеки и соблюдение Залогодателем их обязательств по настоящему Договору, осуществлять контроль за Предметом ипотеки в любое время силами своих специалистов.

4.4.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета ипотеки.

4.4.3. Требовать от любого лица прекращения посягательств на Предмет ипотеки, угрожающих его утратой или повреждением.

4.4.4. В случае грубого нарушения Залогодателем правил пользования Предметом ипотеки, повлекших утрату или повреждение Предмета ипотеки, прекращения права собственности на него по основаниям, установленным законом, передачи Предмета ипотеки в аренду или иное пользование другому лицу без письменного согласия Залогодержателя, неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем своих обязанностей по сохранению Предмета ипотеки, а также при необоснованном отказе Залогодержателю в проверке Предмета ипотеки, Залогодержатель имеет право потребовать досрочного погашения задолженности Заемщика по Кредитному договору. Если в удовлетворении такого требования будет отказано либо оно не будет удовлетворено в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента предъявления требования, Залогодержатель имеет право обратиться взыскание на Предмет ипотеки.

4.4.5. Обратиться взыскание на Предмет ипотеки при неисполнении или ненадлежащем исполнении (в том числе при неисполнении своих обязательств в срок или неполном исполнении) Заемщиком обязательств по Кредитному договору.

4.4.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств по упомянутому

выше Кредитному договору получить удовлетворение из стоимости Предмета ипотеки преимущественно перед другими кредиторами.

4.4.7. В случае невыполнения **Залогодателем** обязанностей по обеспечению сохранности Предмета ипотеки, предпринимать за счет **Залогодателя** самостоятельные меры по обеспечению сохранности Предмета ипотеки с последующим уведомлением **Залогодателя** и предоставления им счета для оплаты понесенных расходов.

4.4.8. Участвовать в деле при предъявлении третьими лицами к **Залогодателю** иска в суде, арбитражном суде или третейском суде о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет ипотеки о его изъятии или обременении, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение Предмета ипотеки. Если **Залогодатель** отказался от защиты своих прав на Предмет ипотеки или не осуществляет ее, то **Залогодержатель** вправе использовать все способы защиты от имени **Залогодателя** без специальной доверенности и потребовать от **Залогодателя** возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

Если Предмет ипотеки оказался в незаконном владении других лиц, **Залогодержатель** вправе, действуя от своего имени, потребовать это имущество из чужого незаконного владения в соответствии со ст. 301-303 ГК РФ для передачи его во владение **Залогодателя**.

4.4.9. Осуществлять иные правомочия, предусмотренные законом.

4.5. **Залогодержатель обязан:**

4.5.1. По письменному требованию **Залогодателя** выдать ему документ, подтверждающий полное или частичное исполнение **Заемщиком** обязательств по Кредитному договору.

4.5.2. После исполнения **Заемщиком** обязательств по Кредитному договору, совместно с **Залогодателем** подать заявление в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки в установленном законодательством РФ порядке, для ее прекращения.

4.5.3. Сообщать сведения, вытекающие из условий настоящего Договора, по письменным запросам **Залогодателя**.

4.5.4. В том случае, если выручка, полученная от реализации Предмета ипотеки, превысит сумму всех его требований как **Кредитора** по Кредитному договору, то **Залогодержатель** будет обязан возратить **Залогодателю** разницу в рублях РФ в течение пяти рабочих дней в соответствии с инструкциями **Залогодателя**, если они не противостоят действующим правилам проведения расчетов на территории Российской Федерации.

4.6. Последующая ипотека Предмета ипотеки допускается, при этом, последующий договор ипотеки, иной договор, в соответствии с которым Предмет ипотеки подлежит передаче в последующую ипотеку, должен быть заключен с соблюдением следующих условий:

а) срок исполнения обязательств по договору, обеспечением исполнения которого является последующая ипотека Предмета ипотеки, должен превышать срок исполнения обязательств по Кредитному договору не менее чем на 6 (шесть) месяцев;

б) сумма обеспечиваемых последующей ипотекой обязательств, в том числе с учетом вносимых в них изменений, не может превышать 20% (Двадцать процентов) от [Общей залоговой стоимости Предмета ипотеки] [Залоговой стоимости Предмета ипотеки] по настоящему Договору;

в) в договоре между **Залогодателем** и последующим залогодержателем-третьим лицом должно быть указано, что последующий залогодержатель-третье лицо не вправе требовать от **Залогодателя** досрочного исполнения обязательства, обеспеченного последующей ипотекой, в том числе, в случае когда **Залогодержатель** обратит взыскание на Предмет ипотеки;

г) обращение взыскания на Предмет ипотеки по последующей ипотеке может быть произведено только в судебном порядке.

В случае если последующий договор заключен с нарушением условий, предусмотренных настоящим Договором, требования залогодержателя по последующему договору удовлетворяются в той степени, в какой их удовлетворение возможно в соответствии с условиями настоящего Договора.

В случае заключения **Залогодателем** с третьими лицами договора, влекущего возникновение последующей ипотеки в отношении Предмета ипотеки согласие залогодержателя по последующему договору на внесение изменений в условия настоящего Договора, влекущих обеспечение новых требований **Залогодержателя** или увеличение объема требований, обеспеченных по настоящему Договору, не требуется.

Указанные в настоящем пункте условия не распространяются на тот случай, когда последующим залогодержателем является **Залогодержатель**.

5. ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ

5.1. Взыскание на Предмет ипотеки обращается:

- в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения **Заемщиком** обязательств перед **Залогодержателем**, выступающим **Кредитором** по Кредитному договору, в частности, при просрочке возврата кредита, просрочке уплаты процентов за пользование кредитом за любой из периодов, указанных в Кредитном договоре, в т.ч. разового;

- в случае, если условиями обеспеченного Кредитного договора предусмотрено периодическое осуществление платежей в счет возврата кредита и уплаты процентов при любой (разовой) просрочке любого платежа;

-в иных случаях, предусмотренных законом.

5.2. При обращении взыскания на Предмет ипотеки подлежат уплате **Залогодержателю** суммы: основного долга, процентов за пользование кредитом, пени, расходов по оплате услуг оценочной компании, суммы в возмещение убытков и / или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, суммы в возмещение расходов по реализации заложенного имущества, суммы в возмещение расходов на содержание Предмета ипотеки и / или охрану либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, понесенным **Залогодержателем**.

5.3. Взыскание на Предмет ипотеки осуществляется в **судебном порядке**. Реализация Предмета ипотеки, на который обращено взыскание, производится в порядке, предусмотренном статьей 56 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ.

5.4. Начальная продажная цена Предмета ипотеки, при обращении взыскания **Залогодержателем** на Предмет ипотеки, устанавливается равной 80 (Восьмидесяти) процентам стоимости недвижимого имущества, определенной в отчете оценщика.

5.5. Основания, порядок и последствия признания торгов несостоявшимися регулируются законодательством РФ, в том числе ст. 58 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ.

5.6. Реализация Предмета ипотеки производится за рубли. Средства от реализации Предмета ипотеки перечисляются **Залогодержателю** как **Кредитору** в счет погашения задолженности **Заемщика** по Кредитному договору.

5.7. **Залогодержатель** вправе оставить Предмет ипотеки за собой при обращении взыскания на него по решению суда с учетом требований, содержащихся в пунктах 2 и 3 статьи 55 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ. При этом Предмет ипотеки оставляется **Залогодержателем** за собой с зачетом в счет покупной цены требований **Залогодержателя** к **Заемщику** по цене, равной рыночной стоимости Предмета ипотеки, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. К отношениям сторон по оставлению **Залогодержателем** за собой заложенного имущества применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Расходы по государственной регистрации ипотеки, внесению изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несут **Залогодатель** и **Залогодержатель** в равных долях.

6.2. В случае частичного исполнения Кредитного договора ипотека сохраняется в первоначальном объеме до даты полного и надлежащего исполнения обеспеченных залогом обязательств.

6.3. В случае обращения взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным законом или настоящим Договором, все права аренды и иные права пользования в отношении Предмета ипотеки, предоставленные **Залогодателем** третьим лицам после заключения настоящего Договора без согласия **Залогодержателя**, прекращаются.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения **Залогодателем** какого-либо из своих обязательств по настоящему Договору, **Залогодержатель** вправе взыскать с **Залогодателя** штраф в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от Залоговой стоимости Предмета ипотеки, который выплачивается **Залогодержателю** одновременно не позднее 3 (Трех) дней с момента направления **Залогодателем** письменного требования **Залогодержателя**, за исключением случаев, предусмотренных п. 4.1.14 настоящего Договора. Штраф взымается за каждое неисполненное или ненадлежащим образом исполненное обязательство **Залогодателя**.

7.3. **Залогодатель** обязан по требованию **Залогодержателя** возместить последнему все убытки, включая неполученный доход, за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, в частности, за распоряжение Предметом ипотеки без согласия **Залогодержателя**, за непринятие мер к обеспечению его сохранности, а также предоставление заведомо ложных сведений о Предмете ипотеки.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до даты полного исполнения обязательств **Заемщика** перед **Залогодержателем** (**Кредитором**) по Кредитному договору.

Настоящий договор прекращает свое действие в случаях, установленных действующим законодательством, в частности после прекращения Кредитного договора.

8.2. Соглашения об изменении или расторжении настоящего Договора совершаются в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями Сторон.

В случае если соглашением об изменении настоящего Договора будут изменены условия Кредитного договора

и/или Предмета ипотеки, содержащиеся в ЕГРП, и/или сведения об обращении взыскания на Предмет ипотеки в иных случаях по требованию Залогодержателя, Стороны обязаны внести соответствующие изменения в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания соответствующего соглашения.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все предварительные соглашения, договоренности, переговоры и переписка между Сторонами по настоящему Договору, имевшие место до его подписания, теряют силу с даты подписания настоящего Договора.

9.2. В соответствии со ст.11 Федерального закона РФ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" ипотека в Едином государственном реестре прав.

9.3. Настоящий Договор будет регулироваться и толковаться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Возникающие при исполнении настоящего Договора споры разрешаются в установленном действующим законодательством порядке в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Все условия, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.4. Залогодержатель имеет право уступить свои права по настоящему Договору другой кредитной организации или иному лицу, только в случае уступки своих прав кредитора по Кредитному договору.

9.5. Любая корреспонденция считается надлежащим образом доставленной и полученной адресатом в случае направления заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре, в случае датой получения корреспонденции адресатом будет дата, указанная в уведомлении или на почтовом штемпеле на этом уведомлении. В случае если уведомление отсутствует или не содержит указания на дату вручения или доставки, дату получения корреспонденции будет считаться 10-й календарный день с даты ее отправки.

Обо всех возникающих изменениях (юридический/почтовый адрес, банковские реквизиты и др.) Стороны обязаны ставить в известность друг друга не менее чем за семь рабочих банковских дней до возникновения изменений.

При отсутствии такого извещения любая корреспонденция направляется по последнему известному адресу и считается доставленной надлежащим образом, хотя бы адресат по этому адресу и не находится.

Обмен корреспонденцией может осуществляться также с использованием технических средств связи, позволяющих с достоверностью определить отправителя и получателя, дату отправления и получения сообщения.

9.6. Подписанием настоящего Договора Залогодатель дает согласие на получение от Кредитора информации информационного характера, а также коммерческих, рекламных и иных материалов, содержащих сообщения, предоставляемых Кредитора, в любой форме по выбору Кредитора (почтовые рассылки, рассылки SMS-сообщений, рассылки по электронной почте, рассылки по системе дистанционного банковского обслуживания).

9.7. Содержание ст. ст. 209, 213, 288, 292, 334-354, 454, 460 ГК РФ, статьи 1-3, 5, 8-11, 19, 20, 29-37, 40, 41, 43, 44, 50, 54-56 Федерального Закона РФ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" сторонам известны.

9.8. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра – для сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию ипотеки.

10. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"

(ОАО "Банк "Санкт-Петербург"), ИНН 7831000027, КПП 783501001

Малоохтинский проспект, дом 64, лит. А, Санкт-Петербург, 195112, Российская Федерация, в лице заместителя директора дополнительного офиса «Куйбышевский» ОАО «Банк "Санкт-Петербург"»

МАКСИМОВОЙ Любови Алексеевны, действующей на основании доверенности в порядке передоверия

Максимова Любовь Алексеевна

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

Открытое акционерное общество «Мостостроительный отряд №19»

(ОАО «Мостоотряд №19»), ИНН 7807002721, КПП 780701001

198320, город Санкт-Петербург, город Красное село, проспект Ленина, дом 77А

в лице Генерального директора Открытого акционерного общества «Мостостроительный отряд №19» БАРЧЕВСКОГО Сергея Иосифовича, действующего на основании Устава и Протокола заседания Совета директоров Общества от 07.10.2011 № 11

Барчевский Сергей Иосифович

подписано всеми присутствующими, подписать и печать
Барчевский Сергей Иосифович

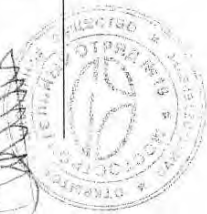
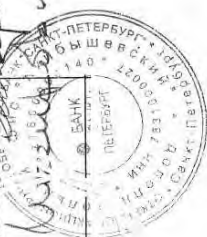
ген. директор *С. Барчевский*



итога в настоящем документе

16 (Шестнадцать) листов

Борисов
Олег



итого в не стоящей документации

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Номер регистрационного округа 78
Произведена государственная регистрация

Предшествующая Ипотека
место регистрации: г. Санкт-Петербург

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1014
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-009

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1028
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-010

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1027
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-011

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1016
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-013

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1017
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-017

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1018
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-020

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1019
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-022

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1030
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-028

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1020
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-030

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1021
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-036

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1022
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-038

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1024
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-033

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1023
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-051

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1015
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-054

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1025
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-056

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1029
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-058

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1026
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-050

- Земельный участок, кад. № 78:40:0009101:1
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-042

Дата регистрации 09.09.2014 года

Регистратор *Светлана Николаевна*
(Подпись)



Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Номер регистрационного округа 78
Произведена государственная регистрация

Последующая Ипотека
место регистрации: г. Санкт-Петербург

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1014
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-023

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1028
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-029

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1027
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-032

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1016
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-035

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1017
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-037

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1018
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-041

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1019
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-044

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1030
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-045

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1020
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-053

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1021
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-055

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1022
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-057

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1024
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-059

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1023
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-062

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1015
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-065

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1025
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-066

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1029
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-067

- Нежилое помещение, кад. № 78:40:0009101:1026
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-061

- Земельный участок, кад. № 78:40:0009101:1
Номер регистрации 78-78-89/021/2014-072



Документ
лист 008

Дата регистрации 2014 года

Регистратор *Лева К. Н.*
(Подпись)



КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР №0119-14-000267

г. Санкт-Петербург

«22» мая 2014 года.

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ», именуемое в дальнейшем «Банк», в лице Заместителя Директора Дополнительного офиса «Куйбышевский» Максимовой Любови Алексеевны действующей на основании Доверенности в порядке передоверия, удостоверенной нотариусом г.Санкт-Петербурга Русаковой Л.А. 25.12.2013 и зарегистрированной в реестре нотариуса за № В-2118, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Мостостроительный отряд №19», именуемое в дальнейшем «Заемщик», в лице Первого заместителя генерального директора, финансового директора Етдзаева Эдуарда Георгиевича, действующего на основании Доверенности №253 от «24» декабря 2013 года, с другой стороны, заключили настоящий Кредитный договор №0119-14-000267 от «22» мая 2014 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Данные Заемщика:

1.1. ИНН	7807002721	1.2. ОКПО	01386846	1.3. ОГРН	1027804594498
1.4. Юридический адрес	198320, г.Санкт-Петербург, г.Красное Село, пр.Ленина, д.77А				
1.5. Фактический адрес	198320, г.Санкт-Петербург, г.Красное Село, пр.Ленина, д.77А				
1.6. Номера счетов (реквизиты) Заемщика в Банке	1.6.1. р/сч №40702810990190000127				
	1.6.2. р/сч № 40702810119000005190				
	в Дополнительном офисе «Куйбышевский» ОАО «Банк «Санкт-Петербург» БИК 044030790 Кор.счет 30101810900000000790				
1.7. Факс	(812) 741 70 03				
1.8. E-mail	info@mostootryad.ru				

2. Условия кредита:

2.1. Режим кредитования	Кредитная линия с лимитом задолженности.		
2.2. Сумма кредитной линии (далее – «Размер лимита задолженности»)	50 000 000 (Пятьдесят миллионов)	2.3. Валюта кредитной линии	Рубли РФ
2.4. Порядок установления размера лимита задолженности	Размер лимита задолженности устанавливается на весь период кредитования и его увеличение не допускается.		
2.5. Общие условия открытия кредитной линии и выдачи кредита.	2.5.1. Кредитная линия в пределах Размера лимита задолженности открывается после заключения договора(ов) по обеспечению, указанного(ых) в п. 2.14.2 Раздела 2 Договора и предоставления в Банк документов, подтверждающих факт государственной регистрации данного(ых) договора(ов) по обеспечению (в случае, если договор(ы) по обеспечению подлежит(ат) обязательной государственной регистрации), а также уплаты Банку комиссионного вознаграждения за услуги по выдаче кредита в размере, указанном в п. 2.11.1. Раздела 2 Договора. 2.5.2. Выдача кредита (транша кредита) производится путем направления денежных средств на расчетный счет Заемщика, указанный в п. 1.6.1. Раздела 1 Договора, при условии отсутствия картотеки неоплаченных документов по данному расчетному счету Заемщика (картотека по счету 90902). Ссудная задолженность Заемщика отражается на счете(ах), открыт(ых) в Банке для учета ссудной задолженности Заемщика перед Банком (далее – «Ссудный счет»).		
2.6. Целевое назначение кредита	На: финансирование текущей деятельности, за исключением финансирования работ/услуг в целях исполнения государственного контракта Санкт-Петербурга №С-53 от 01.10.2012, заключенного между Заемщиком и СПбГКУ «ДТС».		
2.7. Срок действия размера задолженности	С «22» мая 2014 года по «21» мая 2015 года включительно.		
2.8. Порядок погашения кредита. Окончательный срок погашения кредита с доведением задолженности по ссудному(ым) счету(ам), открытому(ым) для учета задолженности Заемщика до «0»	Окончательный срок погашения кредита – не позднее «21» мая 2015 года. Заемщик обязан: - при поступлении средств (за исключением авансовых платежей) от СПбГКУ «ДТС» по государственному контракту Санкт-Петербурга №КС-1 от 18.01.2013, в срок не позднее следующего рабочего дня с даты поступления средств, направить на погашение обязательств по кредиту(ам), действующим в Банке (пропорционально ссудной задолженности на дату погашения) в объеме не менее 15% (Пятнадцать процентов) поступлений; - при достижении остатка финансирования по государственному контракту Санкт-Петербурга №КС-1		

	от 18.01.2013, заключенному между Заемщиком и СПбГКУ «ДТС», в сумме 600 000 000 (Шестьсот миллионов) рублей и менее, направить на погашение обязательств по кредиту(ам), действующим в Банке (пропорционально ссудной задолженности по действующим на дату погашения кредитам), в объеме не менее 50% (Пятидесяти процентов) поступлений.
2.9. Процентная ставка за пользование кредитом	13% (Тринадцать процентов) годовых
2.10. Порядок погашения Заемщиком обязательств по уплате процентов	2.10.1. Ежемесячно в течение всего срока действия Договора, не позднее 28 (Двадцать восьмого) числа оплачиваемого месяца, а за период с 21 (Двадцать первого) по 31 (Тридцать первое) декабря каждого года кредитования - не позднее последнего рабочего дня декабря соответствующего года кредитования.
2.11. Комиссионное вознаграждение Банку в период действия Договора:	
2.11.1. Комиссионное вознаграждение за выдачу кредита	60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек.
2.11.2. Комиссионное вознаграждение за неиспользованный лимит кредитных линий	Из расчета 0,5% (Ноль целых пять десятых процентов) годовых.
2.11.3. Комиссионное вознаграждение за обслуживание ссудного счета	Исходя из 0,25% (Ноль целых двадцать пять сотых процентов) годовых.
2.11.4. Порядок уплаты комиссионного вознаграждения	Указан в п.4.14. раздела 4 Договора.
2.12. Курс конвертации денежных средств на счете(-ах) и вкладе(-ах) Заемщика в валюте, отличной от валюты Договора, для погашения обязательств Заемщика по Договору	По курсу Банка.
2.13. Пени за непогашенную в срок задолженность по кредиту и/или процентам, начисленным за пользование кредитом/и/или задолженностью по кредиту сверх установленного Размера лимита задолженности	Исходя из 8,25% (Восемь целых двадцать пять сотых процентов) годовых
2.14. Обеспечение обязательств Заемщика по Договору	2.14.1. последующий залог объектов недвижимости: земельный участок кадастровый номер 78:40:9101:1, площадь 78805,0 кв. м, назначение: земли населенных пунктов, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. А с улучшениями: объекты недвижимости в количестве 17 единиц, общий перечень и идентификационные признаки приведены в приложении 1 к Договору, в соответствии с договором об ипотеке, заключаемым между Банком и Заемщиком; 2.14.2. последующий залог прав требования из государственного контракта Санкт-Петербурга №КС-1 от 18.01.2013, заключенного между Заемщиком и СПбГКУ «ДТС», в соответствии с Договором №0119-14-000267/3-1 о залоге имущественных прав (прав требования) от «22» мая 2014 года, заключенным между Банком и Заемщиком, (далее - «Договор(-ы) по обеспечению»)
2.15. Особые условия в период действия Договора, не определенные в Разделах 3-11 Договора:	
2.15.1. Обязательства Заемщика по направлению в период действия Договора денежных средств на расчетный(-ые) счет(-а), открытый(-ые) в	2.15.1.1. До полного погашения Банку задолженности по кредиту, начисленным процентам и иным платежам, определенным Договором, Заемщик обязан зачислять все поступления по договорам/контрактам, в обеспечение обязательств по которым Банком предоставлены банковские гарантии, на расчетный(ые) счет(а), открытый(е) в Дополнительном офисе «Куйбышевский» Банка. 2.15.1.2. Штрафные санкции за неисполнение обязательств, определенных в п.2.15.1.1. Раздела 2 Договора, указаны в п. 6.5 Раздела 6 Договора.

Банке	2.15.2. Иные особые условия в период действия Договора	2.15.2.1. В период действия Договора Заемщик обязан: 2.15.2.1.1. Не позднее, чем через 30 (Тридцать) рабочих дней с момента заключения Договора предоставить Банку соглашение(я) с ОАО Банк ВТБ, ОАО «Сбербанк России» и ОАО «МБСП», которому последний(ие) обязан(ы) принимать к исполнению расчетные документы Банка (инкассовые поручения/платежные требования с заранее данным акцептом Заемщика) о взыскании задолженности по кредиту, процентам, пеням и иным платежам, предусмотренным в Договоре. 2.15.2.1.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента открытия расчетного(ых) счета(ов) в другом(их) банке(ах), предоставить Банку соглашение(я) с этим(ми) банком(ми), по которому последний(ие) обязан(ы) принимать к исполнению расчетные документы Банка (инкассовые поручения/платежные требования с заранее данным акцептом Заемщика) о взыскании задолженности по кредиту, процентам, пеням и иным платежам, предусмотренным в Договоре. 2.15.2.1.3. До полного погашения Банку задолженности по кредиту, начисленным процентам, иным платежам, определенным Договором, не предоставлять денежные средства другим юридическим лицам в виде кредита, займа или финансовой помощи, не выступать в роли гаранта или поручителя по чьим-либо обязательствам, не предпринимать иных аналогичных действий, которые могут повлечь за собой неблагоприятные последствия для Заемщика без письменного согласия Банка. 2.15.2.1.4. Не использовать кредитные средства, полученные по Договору, на следующие цели: 2.15.2.1.4.1. на погашение своих обязательств перед Банком и/или перед другими банками; 2.15.2.1.4.2. на погашение обязательств третьих лиц перед Банком (прямо или косвенно) и/или перед другими банками; 2.15.2.1.4.3. на приобретение и погашение векселей или эмиссионных ценных бумаг третьих лиц; 2.15.2.1.4.4. на осуществление вложений в уставные капиталы третьих лиц; 2.15.2.1.4.5. на предоставление займов третьим лицам или на погашение займов третьих лиц; 2.15.2.1.5. Обеспечить беспрепятственный доступ работников Банка в дневное рабочее время для осуществления проверок по выполнению условий Договора, а также к финансовой и юридической документации, в помещении Заемщика. Банк должен письменно уведомить Заемщика о планируемой проверке за 3 (Три) рабочих дня до ее осуществления. 2.15.2.1.6. Обеспечивать, по требованию Банка, его право на проведение сотрудниками Банка или уполномоченными Банком лицами инспекции работы Заемщика на период до двух дней ежемесячно с целью проверки финансовой отчетности Заемщика, контроля за целевым использованием кредита, а также для проверки финансовой и хозяйственной деятельности Заемщика. Банк должен письменно уведомить Заемщика о планируемой проверке за 3 (Три) рабочих дня до ее осуществления. 2.15.2.1.7. До полного погашения Банку задолженности по кредиту, начисленным процентам за пользование кредитом и иным платежам, определенным Договором, не проводить увеличение или уменьшение уставного капитала, дополнительную эмиссию акций, консолидацию и/или дробление акций (долей в уставном капитале) без письменного согласования с Банком. 2.15.2.1.8. В том случае, если ведение реестра акционеров Заемщика поручено независимому регистратору, то до полного погашения Банку задолженности по кредиту, начисленным процентам за пользование кредитом и иным платежам, определенным Договором, не осуществлять передачу реестра акционеров от независимого регистратора без письменного согласования с Банком. 2.15.2.1.9. В случае намерения досрочного погашения кредита полностью или частично за 3 (Три) рабочих дня до даты предполагаемого досрочного погашения письменно уведомить об этом Банк. 2.15.2.1.10. В течение срока действия Договора предоставлять Банку документы, необходимые для оценки финансового положения Заемщика. Перечень документов, предоставляемых Банку, а также форма и сроки их предоставления указаны в Приложении №2 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора. 2.15.2.1.11. В течение всего срока действия Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней после наступления события письменно извещать Банк с приложением надлежащим образом заверенных копий подтверждающих документов: - обо всех открываемых расчетных, текущих валютных и ссудных счетах в других банках; - об изменении своего юридического статуса, организационно-правовой формы, наименования, местонахождения, других реквизитов; - о смене руководства, внесении изменений в учредительные документы и/или изменений в составе коллегиальных органов управления Заемщика, а также при наступлении одного из указанных в п. 5.8. Раздела 5 Договора обстоятельств; - о принятии Заемщиком или иным лицом решения о предстоящей реорганизации или ликвидации Заемщика, о возбуждении в отношении Заемщика дела о несостоятельности (банкротстве); - о наступлении каких-либо иных обстоятельств, которые могут повлечь за собой невыполнение Заемщиком условий Договора, и о мерах, принимаемых Заемщиком для устранения обстоятельств,
-------	--	---

3 лист Кредитного договора №01 19-14-000267 от «22» мая 2014 года

	препятствующих выполнению Заемщиком условий Договора. 2.15.2.1.12. Заемщик обязан в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты заключения Договора, подписать и предоставить в Банк документы, подтверждающие факт подачи на государственную регистрацию договора по обеспечению, указанного в п.2.14.1 Договора. 2.15.2.1.13. Заемщик обязан все расчеты по государственному контракту Санкт-Петербурга №КС-1 от 18.01.2013, заключенному между Заемщиком и СПбГКУ «ДТС», осуществлять через расчетный(ые) счет(а), открытый(е) в Дополнительном офисе «Куйбышевский» Банка. 2.15.2.1.14. Заемщик обязан в срок не позднее 10 (Десятого) рабочего числа каждого месяца предоставлять в Банк данные об остатках финансирования по государственному контракту Санкт-Петербурга №КС-1 от 18.01.2013, заключенному между Заемщиком и СПбГКУ «ДТС» на 1-е число текущего месяца. 2.15.2.2. В период действия договора Банк имеет право: 2.15.2.2.1. Осуществлять проверки выполнения Заемщиком своих обязательств по Договору, в том числе целевого использования кредита любыми способами, в том числе путем посещения Заемщика. Банк должен письменно уведомить Заемщика о планируемой проверке за 3 (Три) рабочих дня до ее осуществления. 2.15.2.2.2. без согласования с Заемщиком передавать (продавать) свое право требования по Договору третьим лицам и/или использовать принадлежащее на основании Договора право требования в соответствии с действующим законодательством РФ. 2.15.2.2.3. в целях уступки своего права требования по Договору передать третьим лицам сведения о Заемщике, Договоре и условиях кредитования, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком любого своего обязательства по Договору, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение со стороны Заемщика продолжается более 7 (семи) календарных дней. 2.15.2.3. Срок для досрочного возврата Заемщиком кредита в соответствии с требованиями п. 6.3. Договора: в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления Заемщику Банком уведомления о прекращении обязательств Банка по выдаче кредита и требованием досрочного возврата кредита. 2.15.2.4. В период действия Договора Заемщик предоставляет Банку право производить без распоряжения Заемщика на основании банковских ордеров/инкассовых поручений Банка списание сумм процентов за пользование кредитом и комиссионного вознаграждения, до наступления сроков их уплаты, определенных в Договоре, со счета(ов) и вклада(ов) Заемщика, открытых в Банке, в порядке очередности, указанной в п. 4.16. Раздела 4 Договора.
2.16. Рассмотрение споров по Договору	Все споры по Договору стороны передают на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
2.17. Количество экземпляров, в которых составлен договор	Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, из которых 1 (Один) остается у Банка, 1 (Один) - у Заемщика, 1 (Один) у регистрирующего органа, каждый из них имеет равную юридическую силу.

3. Предмет Договора:

3.1. Банк обязуется предоставить Заемщику кредит в пределах Размера лимита задолженности, указанного в п.п. 2.2. и 2.5. Раздела 2 Договора, частями, в порядке и на условиях определенных Договором, а Заемщик обязуется, в соответствии с Договором, вернуть сумму кредита и уплатить на нее проценты.

3.2. Порядок кредитования Заемщика определяется Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. В период срока действия Размера лимита задолженности, указанного в п.п.2.2. и 2.5. Раздела 2 Договора, Заемщик, при наличии задолженности по кредиту ниже установленного Размера лимита задолженности, имеет право на получение части кредита (далее по тексту – «транш») в пределах недоиспользованного Размера лимита задолженности.

3.4. Кредит в пределах Размера лимита задолженности, указанного в п.п. 2.2. и 2.5. Раздела 2 Договора, предоставляется частями не позднее дня, следующего за днем подачи Заемщиком письменного заявления о выдаче кредита, подписанного лицом, имеющим соответствующие полномочия, при одновременном выполнении Заемщиком условий, предусмотренных п. 2.5. Раздела 2 Договора для открытия кредитной линии.

3.5. Каждый транш кредита предоставляется Заемщику на любой срок, не превышающий срок окончательного погашения кредита, указанный в п. 2.8. Раздела 2 Договора.

3.6. В течение срока действия Договора Размер лимит задолженности, указанный в п.п. 2.2. и 2.5. Раздела 2 Договора, может быть уменьшен Банком:

3.6.1. в одностороннем порядке в случае снижения объема поступлений денежных средств на расчетный(ые) счет(а) Заемщика, открытые в Банке, против объема, установленного в п. 2.15.1. Раздела 2 Договора, пропорционально допущенному нарушению;

3.6.2. на основании письменного ходатайства Заемщика, но не чаще, чем 1 (Один) раз в календарный месяц. Снижение Размера лимита задолженности по ходатайству Заемщика осуществляется на следующий рабочий день.

Размер лимита задолженности может быть восстановлен Банком до размера, указанного в п.п. 2.2. и/или 2.5. Раздела 2 Договора, по согласованию сторон, на основании письменного ходатайства Заемщика, подписанного уполномоченным лицом. Восстановление Размера лимита задолженности, уменьшенного Банком в одностороннем порядке в связи с невыполнением

Заемщиком обязательств, установленных п.2.15.1. Раздела 2 Договора, допускается при условии устранения Заемщиком нарушения обязательств, установленных в п. 2.15.1. Раздела 2 Договора.

3.7. При уменьшении (восстановлении) Размера лимита задолженности Банк, в день принятия решения, письменно уведомляет Заемщика об установлении нового Размера лимита задолженности и дате его установления. Неполучение уведомления об изменении Размера лимита задолженности не является основанием для предъявления Банку претензий.

3.8. В случае превышения фактической задолженности по кредиту над вновь установленным в соответствии с п.3.6 Раздела 3 Договора Размером лимита задолженности/над установленным в соответствии с п. 2.5. Раздела 2 Договора Размером лимита задолженности на соответствующий период, Банк производит без распоряжения Заемщика на основании банковских ордеров/инкассовых поручений Банка списание денежных средств с расчетного(-ых) счета(-ов) Заемщика в погашение задолженности по кредиту сверх нового Размера лимита задолженности, установленного по Договору.

4. Погашение кредита и процентов за пользование кредитом по Договору.

4.1. Погашение кредита и уплата процентов за пользование кредитом производится Заемщиком на основании Договора в сроки, определенные в п.п. 2.8. и 2.10. Раздела 2 Договора. Погашение каждого предоставленного Банком транша кредита производится в любой рабочий день в течение срока действия Договора, но не позднее даты(дат), установленной(ых) для погашения кредита в п. 2.8. Раздела 2 Договора.

4.2. Погашение кредита и уплата процентов за пользование кредитом производится в той валюте, в которой был предоставлен кредит, за счет денежных средств, находящихся на расчетных счетах Заемщика, либо в ином, не противоречащем закону порядке.

4.3. В случае отсутствия/недостаточности на счетах и во вкладах Заемщика денежных средств в валюте Договора для исполнения обязательств по Договору в установленные сроки, Банк имеет право осуществить без распоряжения Заемщика на основании банковских ордеров/инкассовых поручений Банка списание находящихся на счете(ах) и во вкладе(ах) Заемщика, открытом(ых) в Банке, денежных средств в валюте, отличной от валюты Договора, проконвертировать/проконвертировать указанные денежные средства по курсу, установленному в п. 2.12. Раздела 2 Договора для этой операции на день ее совершения, и вырученные от продажи денежных средства в валюте Договора направить в погашение задолженности Заемщика по Договору. При этом все расходы по конверсии/конвертации несет Заемщик.

4.4. Кредит (транш кредита) считается возвращенным Заемщиком своевременно, если задолженность по Ссудному счету погашена полностью не позднее срока (даты), установленного(ой) для погашения кредита, в п. 2.8. Раздела 2 Договора.

4.5. Уплата Заемщиком Банку процентов за пользование кредитом осуществляется за весь срок его фактического использования исходя из размера процентной ставки за пользование кредитом, указанной в п. 2.9. Раздела 2 Договора.

4.6. Размер процентной ставки за пользование кредитом, указанный в п. 2.9. Раздела 2 Договора, может быть изменен Банком в одностороннем порядке:

4.6.1. в связи с изменением ставки рефинансирования ЦБ РФ;

4.6.2. по решению органов управления Банка вследствие изменения процентной политики Банка;

4.6.3. при снижении объема поступлений денежных средств на расчетный(ые) счет(а) Заемщика, указанный(ые) в п. 1.6. Раздела 1 Договора, против установленного п. 2.15.1. Раздела 2 Договора.

В случае снижения размера процентной ставки при изменении ставки рефинансирования ЦБ РФ, а также вследствие изменения процентной политики Банка, данное снижение не может превышать количество пунктов соответствующего изменения ставки рефинансирования ЦБ РФ и/или изменения ставки по соответствующей группе срочности, установленной процентной политикой Банка.

4.7. В случае принятия решения об изменении процентной ставки, Банк письменно уведомляет об этом Заемщика не менее чем за 5 (Пять) календарных дней до даты предполагаемого изменения, указав в уведомлении устанавливаемый размер процентной ставки и дату вступления в силу решения Банка об ее изменении.

Неполучение Заемщиком письменного уведомления Банка об изменении процентной ставки не является основанием для предъявления Банку претензий.

В случае неполучения Банком от Заемщика уведомления о несогласии с изменением процентной ставки за пользование кредитом в срок до даты вступления в силу решения Банка об изменении процентной ставки, новая процентная ставка считается введенной с даты, указанной в уведомлении Банка, при этом заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4.8. В случае несогласия с изменением процентной ставки Заемщик имеет право досрочно расторгнуть Договор, направив Банку соответствующее уведомление. При досрочном расторжении Договора, до даты вступления в силу решения Банка об изменении процентной ставки, Заемщик обязан предварительно погасить в полном размере задолженность по кредиту, отраженную на Ссудном счете, проценты за его использование, рассчитанные в порядке и на условиях, определенных Договором по действовавшей процентной ставке на момент досрочного расторжения Договора, и иные платежи, причитающиеся Банку. При досрочном расторжении Договора после даты вступления в силу решения Банка об изменении процентной ставки, погашение кредита производится в соответствии с п.5.2 Раздела 5 Договора.

4.9. Начисление процентов за пользование кредитом начинается с календарного дня, следующего за днем выдачи первого транша кредита, и заканчивается календарным днем погашения задолженности по кредиту в полном объеме, отраженной на Ссудном счете. Начисление процентов производится исходя из фактического количества календарных дней в году (365/366).

Начисление процентов производится на сумму задолженности по кредиту, отраженную на Ссудном счете на начало операционного дня. Расчетный период для начисления процентов устанавливается:

- Первый расчетный период - со дня, следующего за днем образования задолженности по кредиту на Ссудном счете, по 20 (двадцатое) число месяца образования задолженности по кредиту на Ссудном счете включительно (при выдаче первого

заканша кредита по Договору в период с 01 (Первого) по 19 (Девятнадцатое) число месяца включительно)/ по 20 (Двадцатое) число месяца, следующего за месяцем образования задолженности по кредиту на Ссудном счете включительно (при выдаче первого транша кредита по Договору в период с 20 (Двадцатого) числа по последний день месяца включительно);

- Второй и последующие расчетные периоды – с 21 (Двадцать первого) числа предыдущего месяца по 20 (Двадцатое) число текущего месяца включительно. По окончании каждого календарного года кредитования - с 21 (Двадцать первого) декабря по 31 (Тридцать первое) декабря включительно, в начале каждого календарного года кредитования - с 01 (Первого) января по 20 (Двадцатое) января включительно.

- Последний расчетный период – со дня, следующего за днем последнего начисления процентов, по день, определенный в п. 2.8. Раздела 2 Договора как срок окончательного погашения кредита, включительно.

4.10. Заемщик уплачивает начисленные Банком проценты за пользование кредитом в сроки, указанные в п. 2.10. Раздела 2 Договора. При необходимости, по согласованию сторон может быть составлен график уплаты процентов.

4.11. В случае, если установленный в п. 2.8. Раздела 2 Договора срок окончательного погашения кредита не совпадает со сроками уплаты процентов, указанными в п. 2.10. Раздела 2 Договора, Заемщик обязан уплатить причитающиеся Банку проценты не позднее установленного п. 2.8. Раздела 2 Договора срока окончательного погашения кредита.

4.12. Банк ежемесячно предоставляет Заемщику расшифровку начисленных процентов путем направления по факсу, по электронной почте, передачи на руки уполномоченному представителю Заемщика или через абонентский ящик Заемщика в Банке.

4.13. В случае неуплаты Заемщиком причитающихся Банку платежей по погашению кредита (транша кредита) и/или процентов, в даты/сроки, установленные в п.п. 2.8., 2.10. Раздела 2 Договора соответственно, и/или комиссий, указанных в п. 2.11. Раздела 2 Договора, в дату(ы), установленную(ые) в п. 4.14. Раздела 4 Договора, указанные суммы считаются просроченной задолженностью с даты, установленной для их платежа, списываются Банком без распоряжения Заемщика на основании банковских ордеров/инкассовых поручений Банка с расчетных счетов Заемщика, открытых в Банке, без дополнительного согласования и уведомления последнего, и направляются на погашение просроченной задолженности Заемщика по Договору в порядке очередности, установленной п. 4.16. Раздела 4 Договора. Списание денежных средств со счетов Заемщика, открытых в других банках, в погашение просроченной задолженности по Договору производится на основании заключенных соглашений с обслуживающими Заемщика банками, по которым последние обязаны принимать к исполнению расчетные документы Банка (инкассовые поручения/платежные требования с заранее данным акцептом Заемщика) о взыскании задолженности по кредиту, процентам, пеням и иным платежам, предусмотренным в Договоре.

4.14. Заемщик оплачивает комиссионное вознаграждение Банку в соответствии с действующими в Банке «Тарифами комиссионного вознаграждения за обслуживание клиентов юридических лиц и предпринимателей без образования юридического лица», процентной политикой Банка и условиями Договора, (далее – «Тарифы комиссионного вознаграждения Банка») в т.ч.:

4.14.1. Ежемесячно, не позднее 28 (Двадцать восьмого) числа текущего месяца, а за период с 21 (Двадцать первого) по 31 (Тридцать первое) декабря каждого года кредитования - не позднее последнего рабочего дня оплачиваемого года, и в день закрытия кредитной линии (день окончания срока действия Размера лимита кредитования, определенного в п. 2.6. Раздела 2 Договора): комиссионное вознаграждение за неиспользованный лимит кредитных линий. Начисление комиссионного вознаграждения за неиспользованный лимит кредитных линий производится исходя из суммы ежедневной разницы между действующим Лимитом задолженности и фактической задолженностью по кредиту, отраженной на Ссудном счете, сложившейся на утро операционного дня Банка.

4.14.2. Ежемесячно, не позднее 28 (Двадцать восьмого) числа текущего месяца, а за период с 21 (Двадцать первого) по 31 (Тридцать первое) декабря каждого года кредитования - не позднее последнего рабочего дня оплачиваемого года, и в день окончательного погашения кредита по Договору: комиссионное вознаграждение за обслуживание Ссудного счета. Начисление комиссионного вознаграждения за обслуживание Ссудного счета производится на сумму задолженности, которая отражена на Ссудном счете на начало операционного дня.

4.14.3. Начисление комиссионного вознаграждения, указанного в п. 4.14.1. Договора, начинается с календарного дня, следующего за днем открытия кредитной линии и заканчивается календарным днем закрытия кредитной линии (днем окончания срока действия Размера лимита кредитования, определенным в п. 2.7. Раздела 2 Договора).

Начисление комиссионного вознаграждения, указанного в п. 4.14.2. Договора, начинается с календарного дня, следующего за днем выдачи первого транша кредита, и заканчивается календарным днем погашения всей задолженности по кредиту по Договору.

Расчетный период для начисления комиссионного вознаграждения, указанного в п. 4.14.1. и в п. 4.14.2. Договора устанавливается с 21 (Двадцать первого) числа предыдущего месяца по 20 (Двадцатое) число текущего месяца, по окончании года с 21 (Двадцать первого) декабря по 31 (Тридцать первое) декабря, в начале года: с 01 (Первого) января по 20 (Двадцатое) января, за последний расчетный период - с даты последнего расчета по дату полного погашения кредита включительно.

Начисление комиссионного вознаграждения осуществляется исходя из фактического количества календарных дней в году (365/366).

Уплата комиссионного вознаграждения Банку, указанного в п.4.14.1. и 4.14.2. Договора, производится Заемщиком в суммах, рассчитанных в соответствии с требованиями, указанными в п. 2.11. Раздела 2 Договора.

4.15. В случае полного досрочного погашения Заемщиком кредита, Заемщик обязан в день досрочного погашения кредита уплатить Банку проценты за пользование кредитом за весь срок фактического пользования кредитом, рассчитанные в порядке и на условиях, определенных Договором исходя из процентной ставки, действующей на момент досрочного погашения кредита и иные платежи, причитающиеся Банку.

4.16. В случае недостаточности платежа Заемщика для погашения всех обязательств по Договору, а также при нарушении Заемщиком своих обязательств по Договору (полностью или в части) все поступающие от Заемщика в погашение задолженности Банку платежи направляются в следующей очередности:

- 4.16.1. на погашение судебных издержек Банка;
- 4.16.2. на уплату процентов за пользование кредитом, не уплаченных в срок, предусмотренный Договором;
- 4.16.3. на погашение задолженности по кредиту, не погашенной в срок;
- 4.16.4. на уплату комиссионного вознаграждения Банку, не уплаченного в срок, предусмотренный Договором;
- 4.16.5. на уплату процентов за пользование кредитом, при наступлении срока их платежа;
- 4.16.6. на погашение задолженности по кредиту при наступлении срока платежа;
- 4.16.7. на уплату комиссионного вознаграждения Банку при наступлении срока его оплаты, предусмотренного Договором;
- 4.16.8. на погашение иных причитающихся Банку платежей по Договору;
- 4.16.9. на уплату пени, определенных в Договоре.

Очередность погашения задолженности по Договору может быть изменена по соглашению Банка и Заемщика, путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

Банк зачисляет поступающие в погашение задолженности по Договору денежные средства в порядке очередности, установленной настоящим пунктом Договора также в тех случаях, когда в платежных документах указан иной порядок очередности.

5. Права, обязанности и заверения Заемщика.

Заемщик имеет право:

5.1. Требовать предоставления кредита в объемах, сроках и на условиях, предусмотренных Договором, при наличии свободных ресурсов в Банке. Заемщик вправе отказаться от получения кредита полностью или частично, уведомив письменно об этом Банк до наступления срока исполнения Банком обязательств по выдаче кредита, установленных в разделе 2 Договора.

5.2. Досрочно произвести погашение кредита в полной сумме или частично при условии соблюдения очередности, установленной п. 4.16 Раздела 4 Договора, в порядке, предусмотренном Разделом 4 Договора, уведомив об этом Банк в соответствии с п. 2.15.2. Раздела 2 Договора, а также при соблюдении следующих требований:

5.2.1. В заявлении на досрочное погашение должна быть указана сумма досрочного платежа в погашение кредита и дата досрочного погашения.

5.2.2. В день, определенный Заемщиком как дата досрочного погашения, в случае наличия на расчетном счете Заемщика, указанном в п. 1.6. Раздела 1 Договора, суммы, достаточной для досрочного платежа, указанной в Заявлении, сумма досрочного погашения, указанная Заемщиком в Заявлении, признается задолженностью по кредиту с наступившим сроком платежа и погашается с соблюдением очередности, установленной п. 4.16 Раздела 4 Договора в порядке, предусмотренном Договором.

В день, определенный Заемщиком как дата досрочного погашения, в случае отсутствия на расчетном счете Заемщика, указанном в п. 1.6. Раздела 1 Договора, суммы, достаточной для досрочного платежа, указанной в Заявлении, Заявление аннулируется.

Заемщик обязуется:

5.3. Использовать кредит строго по целевому назначению. Не позднее дня выдачи каждого транша кредита предоставить в Банк платежные документы с указанием направления платежа, соответствующего цели, указанной в п. 2.6. Раздела 2 Договора.

5.4. Не использовать кредитные средства, полученные по Договору, на цели, указанные в п. 2.15.2. Раздела 2 Договора.

5.5. Предоставлять по требованию Банка сведения и документы, необходимые для контроля за выполнением условий Договора, в любой момент до полного выполнения всех обязательств перед Банком по Договору, в том числе документы, касающиеся обеспечения в случае если Заемщик и залогодатель по договору(ам) по обеспечению, указанному(ым) в п. 2.14. Раздела 2 Договора, являются одним и тем же лицом.

5.6. В период действия Договора, Заемщик обязан предоставлять в Банк бухгалтерскую (финансовую) отчетность в соответствии с требованиями, указанными в п. 2.15. Раздела 2 Договора.

5.7. Вести надлежащий бухгалтерский учет и обеспечивать достоверность сведений, предоставляемых Банку.

5.8. В течение всего срока действия Договора не изменять без предварительного уведомления Банка своего юридического статуса, организационно-правовой формы, наименования, местонахождения, других реквизитов, не производить смены руководства, реорганизаций и ликвидации, не предпринимать иные шаги, которые могут отрицательно повлиять на способность Заемщика своевременно и в полном объеме выполнить обязательства, установленные Договором.

Письменно уведомить Банк о наступлении одного из вышеперечисленных обстоятельств, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления предполагаемых событий.

5.9. Принимать меры по выполнению условий договоров по обеспечению, указанных в п.2.14. Раздела 2 Договора. При выявлении фактов утраты/частичной утраты обеспечения – принимать меры по предоставлению иного обеспечения на недостающую сумму.

5.10. Осуществлять свою деятельность в соответствии со всеми действующими федеральными и региональными законами и постановлениями об охране окружающей среды, а также обеспечивать сохранность здоровья и безопасность персонала.

5.11. Заемщик заявляет и заверяет Банк о нижеследующем:

5.11.1. вся информация, предоставленная Заемщиком Банку в связи с Договором, является верной, полной и точной во всех отношениях, все документы являются должным образом заключенными, подписанными и юридически обязывающими Заемщика и третьих лиц, подписавших указанные документы, Заемщик не скрывает обстоятельств, которые могли бы при их обнаружении негативно повлиять на решение Банка, касающееся предоставления Заемщику кредита;

5.11.2. Заемщик не участвует и не связан иным образом каким-либо договором или соглашением, согласно которого произошел случай срочного и/или досрочного истребования по этому договору или соглашению, и участие в котором может негативно повлиять на способность Заемщика выполнять взятые им по Договору обязательства, за исключением тех, о которых Банк был предварительно проинформирован в письменном виде.

6. Права и обязанности Банка

Банк обязуется:

6.1. Оказывать консультации по вопросам кредитования в Банке.

Банк имеет право:

6.2. Приостановить или прекратить дальнейшую выдачу кредита полностью или частично с закрытием Размера лимита задолженности, а также потребовать от Заемщика досрочного возврата суммы кредита, начисленных процентов и иных платежей, причитающихся Банку по Договору, в случаях невыполнения (в том числе разового) Заемщиком взятых на себя обязательств по Договору, в том числе:

6.2.1. при нарушении Заемщиком сроков погашения кредита и/или уплаты процентов за пользование кредитом, иных платежей, установленных Договором, либо иным(и) действующим(и) кредитным(и) договором(ами) /соглашением(ями), заключенным(ыми) между Заемщиком и Банком более чем на 5 (Пять) календарных дней;

6.2.2 при выявлении фактов ведения бухгалтерского учета с нарушением требований действующего Законодательства РФ (в том числе в случае выявления фактов не соответствия данных бухгалтерской отчетности, представленной Заемщиком, данным первичных бухгалтерских документов);

6.2.3. при нецелевом использовании кредита;

6.2.4. при нарушении Заемщиком сроков предоставления отчетности, иной информации и документов, определенных Договором и договором(ами) по обеспечению кредита (в случае предоставления обеспечения Заемщиком) более чем на 5 (Пять) календарных дней;

6.2.5. при выявлении нарушений требований действующего Законодательства РФ в оформлении договора(ов) по обеспечению, указанного(ых) в п. 2.14. Раздела 2 Договора;

6.2.6. при нарушении Заемщиком (Залогодателем/ Поручителем/ Гарантом) обязательств по договору(ам) по обеспечению, указанному(ым) в п. 2.14. Раздела 2 Договора;

6.2.7. если, по мнению Банка, финансово-экономическое положение Залогодателя (в случае, если обязательства Заемщика по договору обеспечены имуществом третьего лица)/ Поручителя (в случае, если обязательства Заемщика по договору обеспечены поручительством)/ Гаранта (в случае, если обязательства Заемщика по договору обеспечены гарантией) ухудшилось настолько, что под угрозу ставится его возможность выполнить свои обязательства по договору, заключенному с Банком в обеспечение обязательств Заемщика по Договору, а Заемщик не выполняет требования Банка о замене обеспечения;

6.2.8. при объявлении Заемщика несостоятельным (банкротом) в установленном действующим законодательством РФ порядке;

6.2.9. если финансово-экономическое положение Заемщика ухудшилось настолько, что ставится под сомнение его способность выполнить свои обязательства по Договору;

6.2.10. в случае предстоящей ликвидации Заемщика;

6.2.11. при возникновении угрозы сохранности обеспечения, а также в случаях, когда кредит оказался по разным причинам необеспеченным или недостаточно обеспеченным, а Заемщик не выполняет требования Банка по обеспечению;

6.2.12. в случае нарушения Заемщиком обязательств, установленных п. 2.15. Раздела 2 Договора;

6.2.13. при предъявлении Заемщику иска об уплате денежной суммы или об истребовании имущества, размер которого ставит под сомнение выполнение Заемщиком обязательств, предусмотренных Договором;

6.3. В случае принятия Банком решения о приостановлении выдачи кредита, Заемщику направляется письменное уведомление с указанием даты и причин приостановления выдачи кредита. При устранении Заемщиком причин, указанных в уведомлении, приостановленное ранее кредитование Заемщика по его ходатайству может быть возобновлено.

В случае принятия Банком решения о прекращении выдачи кредита, Заемщику направляется письменное уведомление о прекращении обязательств Банка по выдаче кредита (с указанием причин) с требованием досрочного возврата кредита и указанием срока, в течение которого Заемщик должен произвести досрочный возврат кредита. Срок, в течение которого Заемщик обязан произвести досрочный возврат кредита указан в п. 2.15.2.3. Раздела 2 Договора. Банк вправе установить иной (разумный) срок для досрочного погашения кредита.

6.4. Обратить взыскание на любое имущество Заемщика для покрытия требований по Договору в установленном Договором и законом порядке при невыполнении Заемщиком своих обязательств по погашению задолженности по Договору и недостаточности или отсутствию средств на расчетном(ых) счете(ах) Заемщика, открытом(ых) в Банке(банках).

6.5. В одностороннем порядке увеличить процентную ставку за пользование кредитом, установленную п. 2.9. Раздела 2 Договора, не менее чем на 0,5 (Ноль пять десятых) процентных пункта (не менее чем на 0,5% годовых), но не более чем на 3 (Три) процентных пункта (не более чем на 3% годовых) за весь срок пользования кредитом при невыполнении Заемщиком своих обязательств, по направлению денежных средств на расчетный(-ые) счет(-а), открытый(-ые) в Банке, указанных в п. 2.15.1. Раздела 2 Договора. При выполнении Заемщиком обязательств, по направлению денежных средств на расчетный(-ые) счет(-а), открытый(-ые) в Банке, указанных в п. 2.15.1. Раздела 2 Договора, размер процентной ставки за пользование кредитом может быть понижен Банком до уровня, действовавшего на момент ее повышения в соответствии с настоящим

пунктом Договора.

6.6. В одностороннем порядке изменять Тарифы комиссионного вознаграждения Банка.

При изменении Тарифов комиссионного вознаграждения Банка, Банк письменно извещает об этом Заемщика не менее чем за 10 (Десять) рабочих дней до момента введения в действие новых Тарифов комиссионного вознаграждения Банка. Новые Тарифы комиссионного вознаграждения Банка вводятся с даты принятия Банком решения об их введении. Неполучение Заемщиком письменного извещения Банка об изменении Тарифов комиссионного вознаграждения Банка не является основанием для предъявления к Банку претензий.

В случае несогласия с изменением Тарифов комиссионного вознаграждения Банка и/или их размера, Заемщик имеет право расторгнуть Договор, предварительно погасив в полном размере кредит и проценты за пользование кредитом, а также суммы комиссионного вознаграждения, причитающиеся Банку на момент расторжения Договора.

6.7. При наступлении одного из обстоятельств, предусмотренных п.п. 3.8. Раздела 3 Договора и п. 6.2. Договора, Заемщик предоставляет Банку право производить без распоряжения Заемщика списание сумм задолженности Заемщика (кредит, проценты, пени и иные платежи, предусмотренные Договором) на основании банковских ордеров/ инкассовых поручений Банка с любого счета(ов) Заемщика в Банке, или зачесть в счет погашения долга Заемщика денежные средства, находящиеся во вкладе(ах) (депозите(ах)) Заемщика в Банке в порядке, установленном действующим законодательством.

6.8. Заемщик предоставляет Банку право производить без распоряжения Заемщика на основании банковских ордеров/ инкассовых поручений Банка списание сумм задолженности Заемщика по Договору (кредит, проценты, комиссионное вознаграждение, пени) с любого счета(ов) Заемщика в Банке при наступлении срока(ов) их платежа, определенных в Договоре, при соблюдении порядка очередности, установленного в п. 4.16. Раздела 4 Договора.

7. Ответственность сторон.

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение сторонами взятых на себя обязательств по Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае несвоевременного исполнения Заемщиком обязательств по погашению кредита и/или уплате процентов Банк вправе взыскать с Заемщика пени, рассчитанные исходя из годовой процентной ставки, указанной для пени в п. 2.13. Раздела 2 Договора, от суммы просроченной задолженности, за каждый день просрочки платежа, начиная со дня, следующего за днем платежа, установленного Договором.

7.3. В случае, если в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента принятия Банком решения об установлении нового Размера лимита задолженности в соответствии с п. 3.7. Раздела 3 Договора, сумма задолженности по кредиту сверх нового Размера лимита задолженности не будет погашена Заемщиком, Банк вправе взыскать с Заемщика пени, рассчитанные исходя из годовой процентной ставки, указанной для пени в п. 2.13. Раздела 2 Договора, от суммы превышения фактической задолженности по кредиту над вновь установленным Размером лимита задолженности, за каждый день ее превышения.

7.4. Пени подлежат списанию Банком без распоряжения Заемщика со счетов Заемщика, открытых в Банке, на основании договоров банковского счета, на основании банковских ордеров/инкассовых поручений Банка, а также со счетов, открытых Заемщику в других банках, на основании заключенных соглашений с обслуживающими Заемщика банками, по которым последние обязаны принимать к исполнению расчетные документы Банка (инкассовые поручения/платежные требования с заранее данным акцептом Заемщика) о взыскании задолженности по кредиту, процентам, пеням и иным платежам, предусмотренным в Договоре.

8. Конфиденциальность.

8.1. Каждая из сторон при заключении и исполнении Договора обязуется сохранять конфиденциальность полученной от другой стороны финансовой, коммерческой и другой информации и принимать все возможные меры к тому, чтобы предохранить полученную информацию от разглашения.

8.2. Передача информации третьим лицам, опубликование или разглашение информации осуществляется только по взаимному согласию сторон, за исключением следующих случаев:

8.2.1. до предполагаемого раскрытия ее стороной информация уже является общедоступной не в результате нарушения какой-либо из сторон обязательств по сохранению такой информации в тайне;

8.2.2. информация подлежит раскрытию в силу действующего законодательства (при этом допускается раскрытие информации только лицам, указанным в законе и только в указанных в законе случаях и целях);

8.2.3. информация раскрывается профессиональным советникам (юристам, аудиторам), которые обязаны в силу своей профессии сохранять информацию, переданную сторонами по Договору, в тайне;

8.2.4. информация раскрывается третьим лицам, привлекаемым Банком для взыскания задолженности по настоящему Договору.

8.2.5. информация разглашается по предварительному письменному соглашению сторон по Договору.

8.3. Настоящим Заемщик дает свое согласие Банку на передачу любой информации о Заемщике третьим лицам, привлекаемым Банком для взыскания задолженности по Договору.

9. Прочие условия.

9.1. Любые изменения и дополнения к Договору, за исключением случаев одностороннего изменения размера процентной ставки за пользование кредитом, размера комиссионного вознаграждения Банка, Размера лимита задолженности, возникающие в ходе исполнения Договора, оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью Договора.

9.2. Уведомления (извещения, письма, прочие документы) сторон друг другу считаются направленными надлежащим образом, если они совершены в письменном виде, подписаны Заемщиком/ уполномоченным представителем Банка и

отправлены заказным почтовым отправлением, либо доставлены Заемщиком/курьером Банка по адресам сторон, указанным в Договоре, вручены под расписку Заемщику/уполномоченному представителю Банка, либо отправлены Заемщику по факсу или по электронной почте (в отсканированном виде), указанным в п.п.1.7. и 1.8. Раздела 1 Договора соответственно/Банку по факсу или по электронной почте (в отсканированном виде), указанным в Разделе 11 Договора, либо отправлены стороне иным способом, позволяющим подтвердить отправку уведомления.

Уведомление считается направленным с даты, проставленной почтовым отделением в почтовой квитанции, с даты получения уведомления стороной Договора, указанной в уведомлении (при доставке курьером), или с даты отправки уведомления посредством факсимильной связи или с даты электронного подтверждения получения сообщения, отправленного по электронной почте.

10. Срок действия Договора.

10.1. Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и действует до полного возврата Заемщиком кредита, а также получения Банком всех причитающихся ему процентов, пени и иных платежей, определенных Договором.

11. Адреса и реквизиты сторон.

11.1. Банк: **ОАО «Банк «Санкт-Петербург»**,
ИНН 7831000027, Малоохтинский проспект, 64, лит.А, Санкт-Петербург, 195112, Российская Федерация
БИК 044030790, Корсчет № 30101810900000000790
Факс: (812) 329-50-00*41-03
E-mail: YUliya.I.Soloveva@bspb.ru

11.2. Заемщик: **ОАО «Мостоотряд №19»**, ИНН 7807002721
198320, г.Санкт-Петербург, г.Красное Село, пр.Ленина, д.77А
р/сч 40702810119000005190 в ДО «Куйбышевский» ОАО «Банк «Санкт-Петербург»
БИК 044030790, Корсчет № 30101810900000000790

от Заемщика:

От Банка:

Заместитель Директора ДО «Куйбышевский»
ОАО «Банк «Санкт-Петербург»

Первый заместитель Генерального директора, финансовый директор

[Подпись] /Максимова Л.А./

[Подпись]
[Подпись]

Главный бухгалтер

Начальник УООЮЛ ДО «Куйбышевский»

[Подпись]
[Подпись] М.П.

М.П.



*Договор подписан в моем присутствии
Подпись и печать сверены.
Нач. юрид. отд. /Метаморозов Р.В./
Нач. отд. №18 /И.И. Мещеряков/*

Приложение №1
к Кредитному договору
№0119-14-000267 от «22» мая 2014 года.

1. Земельный участок кадастровый номер 78:40:9101:1, площадь 78805,0 кв. м, назначение: земли населенных пунктов, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. А;
2. Цех ремонтно-механический кадастровый номер 78:9101:0:18, площадь 2496, 3 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. А;
3. Гараж кадастровый номер 78:9101:0:9, площадь 1318,6 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. Д;
4. Здание участка проката кадастровый номер 78:9101:0:8, площадь 485,9 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. Е;
5. Здание сантехнического участка кадастровый номер 78:9101:0:10, площадь 139,9 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. Ж;
6. Кислородная кадастровый номер 78:9101:0:11, площадь 58,9 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. З;
7. Мастерская деревообрабатывающая кадастровый номер 78:9101:0:7, площадь 352,6 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. И;
8. Склад панельный железобетонный № 1 кадастровый номер 78:9101:0:12, площадь 657 кв.м, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. К;
9. Склад панельный железобетонный № 3 кадастровый номер 78:9101:0:14, площадь 646,3 кв.м, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. М;
10. Склад материальный кадастровый номер 78:9101:0:15, площадь 946,1 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. Н;
11. Трансформаторная подстанция кадастровый номер 78:9101:0:13, площадь 30,7 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. Т;
12. Общежитие - бытовой корпус кадастровый номер 78:9101:0:4, площадь 742,6 кв. м, назначение: нежилое, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. Ф;
13. Арматурный цех кадастровый номер 78:40:9101:1:24, площадь 1185,3 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. У;
14. Здание для хранения готовой продукции и тары кадастровый номер 78:40:9101:1:22, площадь 466,8 кв. м, назначение: нежилое, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. Ч;
15. Склад кадастровый номер 78:40:9101:1:25, площадь 845,7 кв. м, назначение: нежилое, 2-этажный, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. Я;
16. Цех металлоконструкций кадастровый номер 78:40:9101:1:27, площадь 1421 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. АБ;
17. Офис № 1 кадастровый номер 78:40:9101:1:23, площадь 645,2 кв. м, назначение: нежилое, 2-этажный, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. Б;
18. Здание автосервиса кадастровый номер 78:40:9101:1:26, площадь 1485,9 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, Пушкинское шоссе, д. 1, корп. 5, лит. В;

От Банка:

Заместитель Директора ДО «Куйбышевский»
ОАО «Банк «Санкт-Петербург»

Начальник УООЮЮЛ ДО «Куйбышевский»

М.П.

/Максимова Л.А./

/Колосова Т.А./



от Заемщика

Первый заместитель Генерального директора,
финансовый директор

Главный бухгалтер



Приложение №2
к Кредитному договору
№0119-14-000267 от «22» мая 2014 года.

ПЕРЕЧЕНЬ
документов для оценки финансового положения Заемщика – юридического лица, предоставляемых Банку

№	Наименование документа	Форма предоставления документа	Срок предоставления
1. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный квартал:			
1.1.	Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный квартал, по типовым формам, утвержденным Минфином РФ, в т.ч.: ✓ бухгалтерский баланс, ✓ отчет о финансовых результатах.	Копия, заверенная подписью руководителя и печатью Заемщика	Не позднее 5 (Пяти) рабочего дня второго месяца квартала следующего отчетным кварталом
1.2.	Справка обслуживающего(их) банка(ов) о состоянии расчетного(ых) счета(ов), датированная не ранее 01 числа месяца предоставления данного документа, с указанием: - наличия/отсутствия принятых к исполнению и помещенных в очередь не исполненных в срок распоряжений (в том числе инкассовых поручений и платежных требований) в связи с недостаточностью денежных средств на расчетном(ых) счете(ах) Заемщика; - наличия/отсутствия кредитов в банке (при наличии указать: дату выдачи и погашения кредита, сумму кредита, остаток ссудной задолженности и размер ежемесячного платежа), качество обслуживания долга и залоговое обеспечение.	Оригинал за подписью уполномоченного лица банка(ов) и печатью банка(ов) или копия, заверенная подписью руководителя и печатью Заемщика, либо справка Заемщика, заверенная подписью руководителя и печатью Заемщика	
1.3.	Данные оборотно-сальдовых ведомостей (анализ счета) за отчетный месяц, в разбивке по банкам по следующим счетам бухгалтерского учета: ✓ 51, 52 "Расчетные счета" в разрезе расчетных счетов, ✓ 50 "Касса".	Оригинал за подписью руководителя и печатью Заемщика.	Не позднее 5 (Пяти) рабочего месяца следующего отчетным месяцем
1.4.	Справка налогового органа о наличии/отсутствии просроченной задолженности перед бюджетом и внебюджетными фондами или акт сверки расчетов с бюджетом (при наличии просроченной задолженности перед бюджетом какого-либо уровня дополнительно предоставляется справка с указанием сроков, объемов и причин возникновения задолженности), датированная не ранее 01 числа месяца предоставления данного документа.	Оригинал или копия, заверенная подписью руководителя и печатью Заемщика, либо справка Заемщика, заверенная подписью руководителя и печатью Заемщика	Не позднее 5 (Пяти) рабочего дня второго месяца квартала следующего отчетным кварталом
1.5.	Справка о наличии/отсутствии на отчетную дату просроченной дебиторской/кредиторской задолженности, в т.ч. задолженности перед персоналом организации (при предоставлении в Банк расшифровки строки баланса «Дебиторская задолженность» (стр.1230)/«Кредиторская задолженность» (стр. 1520) – возможно предоставление данной информации в составе вышеуказанных расшифровок строк баланса)	Оригинал за подписью руководителя и печатью Заемщика	
1.6.	Справка о наличии/отсутствии на отчетную дату скрытых потерь, в т.ч. неликвидных запасов, требований, безнадежных к взысканию.	Оригинал за подписью руководителя и печатью Заемщика	
1.7.	Расшифровки основных статей бухгалтерского баланса на отчетную дату (при наличии остатков по данным статьям): ✓ Основные средства (стр. 1150),	Оригинал за подписью руководителя и печатью Заемщика	

	✓ Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160), ✓ Долгосрочные/ Краткосрочные финансовые вложения (стр. 1170/ стр. 1240), ✓ Дебиторская задолженность (стр. 1230), ✓ Долгосрочные/ краткосрочные заемные средства (стр. 1410/ стр. 1510), ✓ Кредиторская задолженность (стр. 1520)	
1.8.	Расшифровка по забалансовым счетам (в части арендуемых основных средств) на последнюю отчетную дату	Копия, заверенная подписью руководителя и печатью Заемщика
1.9.	Оборотно-сальдовая ведомость по статье «Запасы» за последние 12 месяцев (без разбивки по месяцам)	Оригинал за подписью руководителя и печатью Заемщика
1.10.	Информация о сумме задолженности на отчетную дату по долгосрочным и краткосрочным договорам лизинга (при наличии действующих на отчетную дату договоров лизинга)	Оригинал за подписью руководителя и печатью Заемщика
1.11.	Расшифровка счета №08 в части процентов за пользование заемными средствами за истекший (отчетный) период.	Оригинал за подписью руководителя и печатью Заемщика
1.12.	Расшифровки следующих счетов: <u>За отчетный квартал:</u> ✓ сч. №02 «Амортизация материальных активов», ✓ сч. №05 «Амортизация нематериальных активов», <u>На отчетную дату:</u> ✓ сч. №91.1. «Прочие доходы», ✓ сч. №91.2. «Прочие расходы» (предоставляется в случае, если основной доход в отчете о финансовых результатах отражается по строке «Прочие доходы»).	Оригинал за подписью руководителя и печатью Заемщика
1.13.	Расшифровка строки 2120 «Отчета о финансовых результатах» на отчетную дату, в части отраженных Процентов по привлеченным заемным средствам	Оригинал за подписью руководителя и печатью Заемщика
1.14.	Реестр договоров/контрактов на дату представления документов. Если поставщики (подрядчики)/покупатели (заказчики), доля которых в общем объеме реализуемой продукции/ оказываемых услуг/ производимых работ составляет 10 % и более, отсутствуют или их число незначительно (в пределах 5 договоров), в реестр включается информация по поставщикам (подрядчикам)/покупателям (заказчикам), совокупная доля которых в общем объеме реализуемой продукции/ оказываемых услуг/ производимых работ составляет не менее 50 %. Содержание реестра определяется видами заключенных договоров/контрактов (договор купли-продажи, договор оказания услуг, договор генерального подряда, договор комиссии, договор аренды и др.): ✓ Наименование контрагента (поставщика/покупателя/исполнителя/заказчика/генерального подрядчика/субподрядчика/комиссионера/комитента/арендодателя/арендатора); ✓ Номер и дата заключения договора/контракта;	Оригинал за подписью руководителя и печатью Заемщика

13 лист Кредитного договора №0119-14-000267 от «22» мая 2014 года.

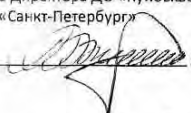
	✓ Срок действия договора/контракта/Дата завершения работ по контракту; ✓ Адрес местонахождения контрагента; ✓ Вид реализуемой продукции/оказываемых услуг/производимых работ (с указанием наименования объекта); ✓ Сумма договора/контракта/Сметная стоимость работ по контракту; ✓ Получено/оплачено средств по договору/контракту, в т.ч. авансы; ✓ Передано/принято продукции/работ/услуг по договору/контракту; ✓ Стоимость выполненных работ/оказанных услуг, но не принятых заказчиком, в т.ч. не принятые этапы работ, стоимость приобретенного оборудования и материалов, авансы субподрядчикам; ✓ Порядок оплаты (предварительная оплата/оплата с отсрочкой платежа); Удельный вес контрагента в общем объеме реализуемой продукции/ оказываемых услуг/ производимых работ.		
1.15.	Финансовая отчетность по МСФО на отчетную дату (при наличии)	Копия, заверенная подписью руководителя и печатью Заемщика	
1.16.	Информация о Группе компаний: 1.16.1. Информация о составе и структуре Группы с указанием юридических и хозяйственных связей компаний Группы (предоставляется в случае изменения в составе и/или структуре Группе компаний за истекший (отчетный) период); 1.16.2. Отчетность Группы компаний на последнюю отчетную дату (при наличии): Отчетность компаний, входящих в Группу компаний (Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах).	Оригинал за подписью руководителя и печатью Заемщика Копия, заверенная подписью руководителя и печатью Заемщика	
1.17.	1.17.1. Расшифровки основных статей (а также статей, содержащих внутригрупповые операции) Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах по отчетности Группы компаний на последнюю отчетную дату, с выделением задолженности компаний, входящих в Группу компаний. 1.17.2. Информация о причинах убыточной деятельности (при наличии). 1.17.3. Информация об очищенных оборотах Группы компаний за последние 6 месяцев, либо данные для проведения анализа.	Копия, заверенная подписью руководителя и печатью Заемщика	
1.18.	Информация о реализуемых проектах	Оригинал за подписью руководителя и печатью Заемщика	
2. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Заемщика за отчетный год:			
2.1.	Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год, по типовым формам, утвержденным Минфином РФ, в т.ч.: ✓ бухгалтерский баланс, ✓ отчет о финансовых результатах, ✓ сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год, ✓ отчет об изменениях капитала, ✓ отчет о движении денежных средств, ✓ иные приложения (пояснения).	Копия, заверенная подписью руководителя и печатью Заемщика с отметкой налогового органа о принятии/с приложением документов, подтверждающих отправку отчетности в налоговый орган	Не позднее 5 (Пяти) рабочих дня após месяца года, следующего за отчетным годом
2.2.	Аудиторское заключение за предыдущий финансовый год (при наличии)	Копия, заверенная подписью руководителя и печатью Заемщика	

2.3.	Документы, указанные в п.п.: 1.2.-1.18 раздела 1 данного приложения	В формате, определенном в соответствующих пунктах раздела 1 данного приложения.	
------	---	---	--

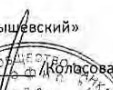
Банк вправе запросить у Заемщика иные документы, необходимые для оценки финансового положения Заемщика.

От Банка:

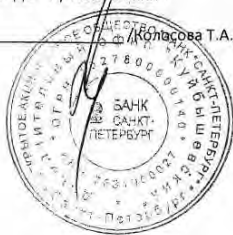
Заместитель Директора ДО «Куйбышевский»
ОАО «Банк «Санкт-Петербург»

 /Максимова Л.А./

Начальник УООЮЛ ДО «Куйбышевский»

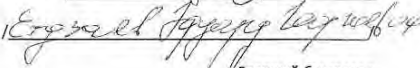
 /Колосова Т.А./

М.П.

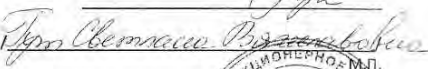


от Заемщика:

Первый заместитель Генерального директора,
финансовый директор

Главный бухгалтер



Итого в настоящем документе
15 (Пятнадцать) листов

