

ОТЧЕТ № 085-Н-22

Об оценке рыночной стоимости

**недвижимого имущества: земельный участок, площадью 17 708 кв.м.,
категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения
промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39,
расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1,
(восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице)**

Заказчик	ООО «Евродорстрой»
Исполнитель	ООО «СЗОК»
Дата оценки	22 августа 2022 года
Дата составления отчета	19 сентября 2022 года

2022 г.

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке № 085-Н-22

Специалисты ООО «Северо-Западная Оценочная Компания» в соответствии с договором №085-Н-22 от 22 августа 2022г. провели экспертную оценку рыночной стоимости недвижимого имущества земельный участок, площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице), (далее – Объект оценки), для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002), в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки (Приложение №1 к Договору).

Оценка недвижимого имущества произведена по состоянию на **22 августа 2022 года**.

Оценка рыночной стоимости произведена в соответствии с положениями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Стандартами оценочной деятельности ФСО 1-11 утвержденными приказами Минэкономразвития России №297 от 20.05.15г. "Об утверждении ФСО №1", №298 от 20.05.15г. "Об утверждении ФСО №2", № 299 от 20.05.15г "Об утверждении ФСО №3", Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 26 ноября 2014 г. № 611 , Федеральным стандартом оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721, и Гражданским кодексом Российской Федерации.

При оценке стоимости использованы данные, полученные при обследовании объекта оценки и анализа рыночной информации.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость права собственности недвижимого имущества - земельный участок, площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице), для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002) по состоянию на 22 августа 2022 г., составляет:

396 136 000 (Триста девяносто шесть миллионов сто тридцать шесть тысяч) рублей рыночная стоимость права требования на недвижимое имущество - земельный участок, площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице) округленно по состоянию на 22 августа 2022 г., составляет:

280 368 000 (Двести восемьдесят миллионов триста шестьдесят восемь тысяч) рублей

Настоящее письмо является официальным подтверждением результатов оценки. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной нами в результате исследований, на основе нашего опыта и профессиональных знаниях.

С уважением,
Генеральный директор
ООО "Северо-Западная Оценочная Компания"



Девичникова И.Е./

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
2.1. Условия проведения оценки, определяемые этическими нормами оценщика	6
2.2. Условия, ограничивающие применение оценки	6
2.3. Основные предположения.....	6
2.4. Особые допущения	7
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	10
4.1. Общие положения	10
4.2. Основание для проведения оценки.....	10
4.3. Порядковый номер и дата выпуска отчёта	10
4.4. Дата оценки и период выполнения работ	10
4.5. Сведения об Исполнителе.....	10
4.6. Сведения о Заказчике.....	11
4.7. Цель оценки.....	11
4.8. Предполагаемое использование результатов оценки	11
4.9. Применяемые стандарты оценки	11
4.10. Представленные документы.....	12
5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.1. Общие сведения	15
6.2. Правовые аспекты	19
6.3. Описание местоположения.....	21
6.4. Количественные и качественные характеристики объектов оценки	24
6.5. Результаты фотофиксации объекта оценки	26
6.6. Позиционирование объекта оценки	27
7. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	28
7.1. Макроэкономическая ситуация России во 2 кв. 2022 года	28
7.2. Социально-экономическая характеристика Санкт-Петербурга	41
7.3. Анализ рынка недвижимости Санкт-Петербурга в 2022 года.....	44
8. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	51
9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
9.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	53
9.2. Скидка на вид передаваемого права.....	64
9.3. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки.....	64
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	69
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	70
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	72
Приложение 1. Копии документов об образовании оценщиков.....	72
Приложение 3. Копия Задания на оценку	76
Приложение 4. Принт-скрины объектов-аналогов	78
Приложение 5. Копии документов Заказчика	85

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. Основные данные об объекте оценки	
Объект оценки	Объектом оценки является недвижимое имущество: Земельный участок, общей площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице)
Имущественные права на объект оценки	ЗУ- Право собственности ЗУ – Право требования
Собственник/ правопреемник объекта оценки	ЗУ - Право собственности, ООО «Строительная компания «ТЕМП» ЗУ - Право требования, ООО «Евродорстрой»
II. Данные об отчете	
Основание для проведения оценки	Договор №085-Н-22 от 22 августа 2022г., заключенный между Заказчиком и Оценщиком
Дата оценки	22 августа 2022 г.
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет №085-Н-22 от 19 сентября 2022г.
Дата определения стоимости	Процесс оценки проходил в период с 22 августа 2022 г. по 19 сентября 2022 г. Результаты оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 19 сентября 2022 по 18 февраля 2023 г. включительно)
Валюта, используемая в оценке	Российский рубль
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задача оценки	Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002)
Назначение оценки	Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002), в соответствии с согласованным с Заказчиком заданием на проведение оценки (Приложение №1 к Договору), и с действующим законодательством Российской Федерации.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	Стандартами оценочной деятельности ФСО 1-11 утвержденными приказами Минэкономразвития России №297 от 20.05.15г. "Об утверждении ФСО №1", №298 от 20.05.15г. "Об утверждении ФСО №2", № 299 от 20.05.15г "Об утверждении ФСО №3"; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 26 ноября 2014 г. № 611 , Федеральным стандартом оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721 и Гражданским кодексом Российской Федерации; Стандарты оценки, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
III. Данные об Оценщиках	
Оценщики	Балданов Зорикто Дашеевич. Высшее образование: Санкт-Петербургский Государственный Университет. Профессиональная подготовка Санкт-Петербургский Государственный Университет (диплом ИП № 186346 от 28.04.2006 г.). Программа профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» №0019 от 20 ноября 2009 г.;
Сведения о квалификационных	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

аттестатах Оценщиков	<p>№020099-2 от 31 мая 2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества». Срок действия аттестата до 31.05.2024</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №033583-3 от 20 мая 2022 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса». Срок действия аттестата до 20.05.2025</p>		
Сведения о страховом полисе Оценщика	<p>Деятельность Балданова З. Д., связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, застрахована в АО «Альфастрахование» Лицензия: С №2239 77 от 13.12.2006, 115162 г.Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр.Б тел. (495) 788-09-99 http://www.alfastrah.ru/ Номер договора №7811R/776/0000085/21 от 25.11.2021 Срок действия договора страхования с 01.01.2022 по 31.12.2022. Лимит ответственности – 300 000 рублей. Безусловная франшиза – не установлена.</p>		
Наименование Исполнителя - юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>ООО "Северо-Западная Оценочная Компания", Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 №005757910 от 03.03.2006г., Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе от 03.03.2006г. серия 78 №005671721, расположенное по адресу: 190031 Санкт-Петербург, Набережная реки Фонтанки, дом 117, офис 611 и имеющее следующие реквизиты: ИНН 7839330637, КПП 784101001, ОГРН 1067847438735 от 03.03.2006г., р/с № 40702810555000057898 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург; БИК 044030653, к/счет 30101810500000000653.</p>		
Сведения о страховом полисе Исполнителя	<p>Деятельность Общества с ограниченной ответственностью “Северо-Западная Оценочная Компания”, связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, застрахована в ОСАО «РЕСО», Страховой полис №922/2028371607, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 06.09.2021, срок действия: с 17.09.2021 по 16.09.2022</p>		
IV. Данные о Заказчике оценки			
Наименование	ООО «Евродорстрой»		
Реквизиты	ИНН 7811366337, ОГРН 1077847022110		
Адрес местонахождения	Юридический адрес: 192177, г. Санкт-Петербург, 3-й Рыбацкий проезд, д. 3, лит. А		
V. Результаты оценки, полученные различными подходами			
Наименование актива	Результат в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат в рамках доходного подхода, руб.	Результат в рамках затратного подхода, руб.
Земельный участок, общей площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ-для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице)	396 136 000	обоснованно не использовался	обоснованно не использовался
VI. Результаты расчетов			
<p>Рыночная стоимость недвижимого имущества, для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002) по состоянию на 22 августа 2022 г., составляет:</p> <p>396 136 000 (Триста девяносто шесть миллионов сто тридцать шесть тысяч) рублей</p>			

2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Изложенные ниже ограничивающие условия, основные предположения и допущения подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовки и договоренностей по соглашению о проведении оценки. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на объект оценки переходят другому лицу.

2.1. УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ОПРЕДЕЛЯЕМЫЕ ЭТИЧЕСКИМИ НОРМАМИ ОЦЕНЩИКА

- В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством;
- Оценщик подтверждает, что проведенный им анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер его вознаграждения не связан с выводами о стоимости оцениваемого недвижимого имущества.

2.2. УСЛОВИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ ПРИМЕНЕНИЕ ОЦЕНКИ

Следующие ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Оценка была произведена исходя из указанного назначения оценки, строго в соответствии с договором на оценку. Заключение о стоимости действительно только для объекта в целом и не может быть использовано для оценки его составных частей;
- Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого объекта. Однако, в соответствии со Стандартами, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 19 сентября 2022 по 18 февраля 2023 г. включительно;
- Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости отчета, указанной в данном отчете;
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

2.3. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ

Оценка была произведена исходя из следующих предположений:

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на правовой статус оцениваемого недвижимого имущества, а, следовательно, и на оцененную величину. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- Предполагается, что характеристики объекта, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности за их неточность, поскольку специальных измерений Оценщиком не проводилось;

- Предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты физических характеристик, обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемому объекту, требующие проведения специальных исследований и оказывающие влияние на оцениваемую величину;
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

2.4. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Все процедуры по оценке выполнены со следующими основными допущениями:

- В настоящем отчете оценки подлежит Право собственности на объекты недвижимого имущества. Оцениваемое право, относящееся к объекту оценки, считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих Право собственности на оцениваемый объект;
- Определение рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо зарегистрированных обременений со стороны третьих лиц (в том числе, договорами аренды или залога);
- Оценщик не проводил технической экспертизы объекта оценки. Все выводы о состоянии оцениваемого объекта сделаны на основе визуального осмотра, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по аналогичным объектам.
- Все расчеты в данном отчете выполнены с помощью табличного процессора MS Excel с использованием параметра вычислений «Точность как на экране». При воспроизведении вычислений иным способом возможно получение результатов, отличных от указанных в данном отчете.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Специалисты ООО «Северо-Западная Оценочная Компания» в соответствии с договором №085-Н-22 от 22 августа 2022г. провели экспертную оценку рыночной стоимости недвижимого имущества земельный участок, площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице), (далее – Объект оценки) для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002), в соответствии с согласованным с Заказчиком заданием на проведение оценки.

Объект оценки	Право собственности и право требования на недвижимое имущество: земельный участок, площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице),
Заказчик	Конкурсный управляющий ООО "ЕВРОДОРСТРОЙ" (ОГРН 1077847022110, ИНН 7811366337, 192177, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОЕЗД 3-Й РЫБАЦКИЙ, 3, ЛИТ.А) Ермакова Ольга Анатольевна (ИНН 780100607455, СНИЛС 068-110-109-26, адрес для корреспонденции: 199406, Санкт-Петербург, а/я 89), действующая по решению Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу А56-125158/2019
Имущественные права на объект оценки	ЗУ - Право собственности, ООО «Строительная компания «ТЕМП» ЗУ - Право требования, ООО «Евродорстрой»
Дата оценки	22 августа 2022 года
Цель проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002)
Номер и дата Составления Отчета	Отчёт №085-Н-22 от 19 сентября 2022года
Использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для определения рыночной стоимости объекта для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002)
Основание для проведения оценки	Договор 085-Н-22 от 22 августа 2022 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Определение рыночной стоимости объекта для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002)
Вид стоимости	Рыночная
Общие требования к отчёту об оценке	Строгое соответствие требованиям ФСО 1-11 утвержденными приказами Минэкономразвития России №297 от 20.05.15г. "Об утверждении ФСО №1", №298 от 20.05.15г. "Об утверждении ФСО №2", № 299 от 20.05.15г "Об утверждении ФСО №3", Федеральным стандартом оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 22 ноября 2010 г. № 508; Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 4 июня 2011 года N 238; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 26 ноября 2014 г. № 611, Федеральным стандартом оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326, Федеральным стандартом оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327, Федеральным стандартом оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328, Федеральным стандартом оценки № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 326, Федеральным стандартом оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721, Федеральным стандартом оценки №13 «Определение инвестиционной стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №722 и Гражданским кодексом Российской Федерации; Стандарты оценки, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

Расчет стоимости объекта оценки произведен на основании сведений и информации, предоставленной Заказчиком, а также собственных исследований, расчетов и суждений Оценщика.

Сбор и обработка информации, а также проведение расчетов и подготовка отчета выполнялись Оценщиками самостоятельно.

4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Специалисты ООО «Северо-Западная Оценочная Компания» в соответствии с договором №085-Н-22 от 22 августа 2022г. провели экспертную оценку рыночной стоимости недвижимого имущества: земельный участок, площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице), (далее – Объект оценки), для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002), согласно документам, представленных заказчиком (см. Приложение настоящего Отчета).

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002), в соответствии с согласованным с Заказчиком заданием на проведение оценки

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества произведен на основании сведений и информации предоставленной Заказчиком, а также собственных исследований, расчетов и суждений Оценщика.

Сбор и обработка информации, а также проведение расчетов и подготовка отчета выполнялись Оценщиками самостоятельно.

4.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Договор № 085-Н-22 от 22 августа 2022 г, заключенный между Исполнителем (Оценщиком) и Заказчиком.

4.3. Порядковый номер и дата выпуска отчёта

Порядковый номер отчёта 085-Н-22. Дата выпуска отчёта 19 сентября 2022 г.

4.4. ДАТА ОЦЕНКИ И ПЕРИОД ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

Дата оценки – 22 августа 2022 г.

Процесс оценки проходил в период с 22 августа 2022 г. по 19 сентября 2022 г. Результаты оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 19 сентября 2022 по 18 февраля 2023 г. включительно).

4.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик Балданов Зорикто Дашеевич. Высшее образование: Санкт-Петербургский Государственный Университет. Профессиональная подготовка Санкт-Петербургский Государственный Университет (диплом ПП № 186346 от 28.04.2006 г.). Программа профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» №0019 от 20 ноября 2009 г.;

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020099-2 от 31 мая 2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества». Срок действия аттестата до 31.05.2024

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №033583-3 от 20 мая 2022 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса». Срок действия аттестата до 20.05.2025

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» №0019 от 20 ноября 2009 г.;

Деятельность Балданова З. Д., связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, застрахована в АО «АльфаСтрахование» Лимит ответственности – 300 000 рублей. Безусловная франшиза – не установлена.

Сведения о страховщике АО "АльфаСтрахование" Лицензия: С №2239 77 от 13.12.2006, 115162 г.Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр.Б тел. (495) 788-09-99 <http://www.alfastrah.ru/>

Номер договора №7811R/776/0000085/21 от 25.11.2021

Срок действия договора страхования с 01.01.2022 по 31.12.2022

Копии профессиональных свидетельств - специалистов, принимавших участие в исследовании, приведены в Приложении к Отчету.

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены (сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона).

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и несостоящем в близком родстве или свойстве с указанными лицами.

Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком оценщика.

Наименование Исполнителя - юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

ООО "Северо-Западная Оценочная Компания",
ИНН 7839330637, КПП 784101001, ОГРН 10467847438735 от 03.03.2006г.

Юридический адрес: 191187, г. Санкт-Петербург, ул Шпалерная, д.3, литера А, оф. 52.

Фактический адрес: 190031 Санкт-Петербург, Набережная реки Фонтанки, дом 117, офис 611.

Банковские реквизиты: р/с 40702810401077000080 в Филиал Северо-Западный ПАО Банка «ФК Открытие» г. Санкт-Петербург, БИК 044030795, к/счет 30101810540300000795.

Деятельность Общества с ограниченной ответственностью «Северо-Западная Оценочная Компания», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, застрахована в ОСАО «РЕСО», Страховой полис №922/1798399173, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 14.09.2020, срок действия: с 17.09.2020 по 16.09.2021. Безусловная франшиза – не установлена.

4.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Конкурсный управляющий ООО "ЕВРОДОРСТРОЙ" (ОГРН 1077847022110, ИНН 7811366337, 192177, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОЕЗД 3-Й РЫБАЦКИЙ, 3, ЛИТ.А) Ермакова Ольга Анатольевна (ИНН 780100607455, СНИЛС 068-110-109-26, адрес для корреспонденции: 199406, Санкт-Петербург, а/я 89), действующая по решению Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу А56-125158/2019

4.7. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости имущества с целью осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002), в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки.

4.8. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

По данным Заказчика результаты данной оценки будут использованы для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002), в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки

4.9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка выполнена в соответствии с положениями:

- Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;

- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299
- Федеральный стандарт оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 ноября 2010 г. № 508;
- Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 4 июля 2011 года N 238;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 26 ноября 2014 г. № 611;
- Федеральным стандартом оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326;
- Федеральным стандартом оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327;
- Федеральным стандартом оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328;
- Федеральным стандартом оценки № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 326;
- Федеральным стандартом оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721;
- Федеральным стандартом оценки № 13 «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 722;
- Стандарты оценки, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

4.10. Представленные документы

1. Выписка из ЕГРН земельного участка
2. Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.06.21 по Делу № А56-125158/2019/сд. 1

5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **Рыночной стоимостью** объекта оценки понимается 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 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.

Прочие термины приняты в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015г.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) «При определении **ликвидационной 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 недвижимого имущества.

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

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.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методы оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая к уплате или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

Кадастровая стоимость земли - оценочная стоимость типичных по размерам и иным характеристикам земельных участков оценочной зоны, устанавливаемой в процессе ведения земельного кадастра на основе сложившихся среднерыночных цен на земельные участки или их группы однотипного целевого использования.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Земли – ресурс используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из основных компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы).

Земельный участок –

1) объект права собственности; Право собственности распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;

2) часть поверхности земной коры, имеющая фиксированную площадь, местоположение, границы, правовой статус;

3) вместе с прочно связанными с ним объектами является недвижимым имуществом;

4) часть недвижимости в виде участка территории, снабженного выходом к дороге и возможностью вести строительство, реконструкцию осуществлять землеустроительные проекты.

Часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Сервитут. Невладельческое право в земельном имуществе, передающее право пользования, но не Право собственности, на часть недвижимого имущества.

Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. В Государственный земельный кадастр включается информация о субъектах прав на земельные участки. (ст. 70 ЗК РФ).

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование недвижимого имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого недвижимого имущества дает максимальную величину стоимости.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Объект оценки - недвижимое имущество: земельный участок, площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице), Ниже в таблице приведен перечень недвижимого имущества, представленного к оценке.

Таблица 1. Перечень недвижимого имущества, представленного к оценке

Наименование объекта	Собственник Зарегистрированное право Правоустанавливающие документы	Обременения
Земельный участок, общей площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице)	<p>Право собственности на дату оценки ООО "Строительная компания "ТЕМП", ИНН: 7841349674, ОГРН: 1069847512976 Собственность 78:11:0006047:39-78/032/2017-106.12.2017</p> <p>Право требования на дату оценки ООО "ЕВРОДОРСТРОЙ" (ОГРН 1077847022110, ИНН 7811366337, 192177, Санкт-Петербург, проезд 3-й Рыбацкий, 3, Лит.А) Основание: Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.06.21 по Делу № А56-125158/2019/сд. 1</p>	<p>Запрещение регистрации от 27.06.2022, №78:11:0006047:39-78/011/2022-73, основание: Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства 104470/22/77055-ИП, № 438343798/7755, выдан 22.06.2022, ОСП по Центральному АО № 3 ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-11-08; реквизиты документа-основания: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.11.2018 № 99/2018/219053352 выдан: ФГИС ЕГРН.; Содержание ограничения (обременения): Правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03 марта 2018 г. № 222: п.5 В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях : а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; б) размещение объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.</p>

Более подробно все обременения права собственности описаны в Выписке из ЕГРН от 01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	27.06.2022 22:21:41
		номер государственной регистрации:	78-11:0006047:39-78/011/2022-73
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства 104470/22/77055-ИП, № 438343798/7755, выдан 22.06.2022, ОСП по Центральному АО № 3
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

4.2	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	20.06.2022 17:45:16
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-71
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление Полостровское ОСП, вынесенное по материалам исполнительного производства 131026/20/78006-ИП, № 405372078/7806, выдан 17.06.2022, Полостровское ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.3	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	09.06.2022 15:30:19
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-70
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве, вынесенное по материалам исполнительного производства 48193/22/77039-ИП, № 160499630/7739, выдан 06.06.2022, МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.4	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	30.05.2022 14:55:06
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-66
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление Полостровское ОСП, вынесенное по материалам исполнительного производства № 167651/21/78006-ИП, № 402612476/7806, выдан 25.05.2022, Полостровское ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.5	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	30.05.2022 14:54:56
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-65
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление Полостровское ОСП, вынесенное по материалам исполнительного производства № 167652/21/78006-ИП, № 402612499/7806, выдан 25.05.2022, Полостровское ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.6	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	16.05.2022 16:01:45
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-64
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 432614416/7755, № 432614416/7755, выдан 11.05.2022, ОСП по Центральному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

4.7	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.05.2022 19:41:17
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-59
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства 74268/22/77055-ИП, № 432614619/7755, выдан 11.05.2022, ОСП по Центральному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
4.8	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.05.2022 08:44:27
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-58
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 35256/22/77055-ИП, № 429375690/7755, выдан 15.04.2022, ОСП по Центральному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
4.9	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.05.2022 08:41:06
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-57
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 35245/22/77055-ИП, № 429375681/7755, выдан 15.04.2022, ОСП по Центральному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
4.10	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.05.2022 08:37:50
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-56
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 35241/22/77055-ИП, № 429375659/7755, выдан 15.04.2022, ОСП по Центральному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
4.11	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.05.2022 08:35:24
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-55
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 35234/22/77055-ИП, № 429375647/7755, выдан 15.04.2022, ОСП по Центральному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

4.12	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.05.2022 08:31:03
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-54
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 35259/22/77055-ИП, № 429375500/7755, выдан 15.04.2022, ОСП по Центральному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
4.13	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	11.05.2022 18:23:51
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-53
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 59060/22/77055-ИП, № 429375704/7755, выдан 15.04.2022, ОСП по Центральному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
4.14	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	30.03.2022 11:17:22
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-50
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО №3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 50712/22/77055-ИП, № 426986589/7755, выдан 28.03.2022, ОСП по Центральному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
4.15	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.03.2022 18:19:36
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-49
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства 50029/22/77055-ИП, № 426986997/7755, выдан 28.03.2022, ОСП по Центральному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
4.16	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.01.2022 09:48:00
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-44
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве, вынесенное по материалам исполнительного производства 143107/21/77039-ИП, № 154100348/7739, выдан 11.01.2022, МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
4.16	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Таким образом, объект оценки – недвижимое имущество: земельный участок, площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице) по состоянию на 22 августа 2022 г.

Кадастровая стоимость объектов оценки составляет 67 468 841 руб.

6.2. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ

Основание для оценки права собственности.

Согласно Выписки из ЕГРН от 01.08.2022г. на дату оценки Собственником указанного объекта недвижимости ООО "Строительная компания "ТЕМП", ИНН: 7841349674, ОГРН: 1069847512976, основание Договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем производственного комплекса №80/2017 то 10.11.2017 г., заключенный между ООО «Евродорстрой» и ООО «Строительная компания «ТЕМП». Госрегистрация 78:11:0006047:39-78/032/2017-1 от 06.12.2017г.

Основание для оценки права требования.

На дату оценки Заказчиком предоставлено Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.06.21 по Делу № А56-125158/2019/сд. 1, где принято решение суда:

- Признать недействительным Договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем производственного комплекса №80/2017 то 10.11.2017 г., заключенный между ООО «Евродорстрой» и ООО «Строительная компания «ТЕМП».
- Применить последствия недействительности сделки в виде:
- обязанности ООО «Строительная компания «ТЕМП» вернуть в конкурсную массу должника земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, уч. 1 (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице), относящийся к землям населенных пунктов, имеющий кадастровый номер 78:11:0006047:39, общей площадью 17 709 кв.м.;
 - обязанности ООО «Строительная компания «ТЕМП» вернуть расположенный на земельном участке (78:11:0006047:39) производственный комплекс по изготовлению бетонных смесей, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей ,1), общей площадью 206,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, д.5, корп. 4, литера А, имеющий кадастровый номер 78:11:0006047:2134.

На дату оценки на земельный участок наложены ограничения на регистрацию права (Запрещение регистрации от 27.06.2022, №78:11:0006047:39-78/011/2022-73, основание: Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства 104470/22/77055-ИП, № 438343798/7755, выдан 22.06.2022, ОСП по Центральному АО № 3), **поэтому в качестве оцениваемого права Оценщик рассчитывает также и право требования ООО «Евродорстрой» на объект недвижимого имущества.**

Арбитражный суд определил:

Признать недействительным Договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем производственного комплекса №80/2017 то 10.11.2017 г., заключенный между ООО «Евродорстрой» и ООО «Строительная компания «ТЕМП».

Применить последствия недействительности сделки в виде:

- обязанности ООО «Строительная компания «ТЕМП» вернуть в конкурсную массу должника земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, уч. 1 (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице), относящийся к землям населенных пунктов, имеющий кадастровый номер 78:11:0006047:39, общей площадью 17 709 кв.м.;

- обязанности ООО «Строительная компания «ТЕМП» вернуть расположенный на земельном участке (78:11:0006047:39) производственный комплекс по изготовлению бетонных смесей, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей ,1), общей площадью 206,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, д.5, корп. 4, литера А, имеющий кадастровый номер 78:11:0006047:2134.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «ТЕМП» в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 6 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течении 10 дней с даты вынесения судебного акта.

Судья

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного департамента Дата 24.08.2020 15:10:42 Кому выдана Лобова Дина Викторовна
--

Д.В. Лобова

6.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

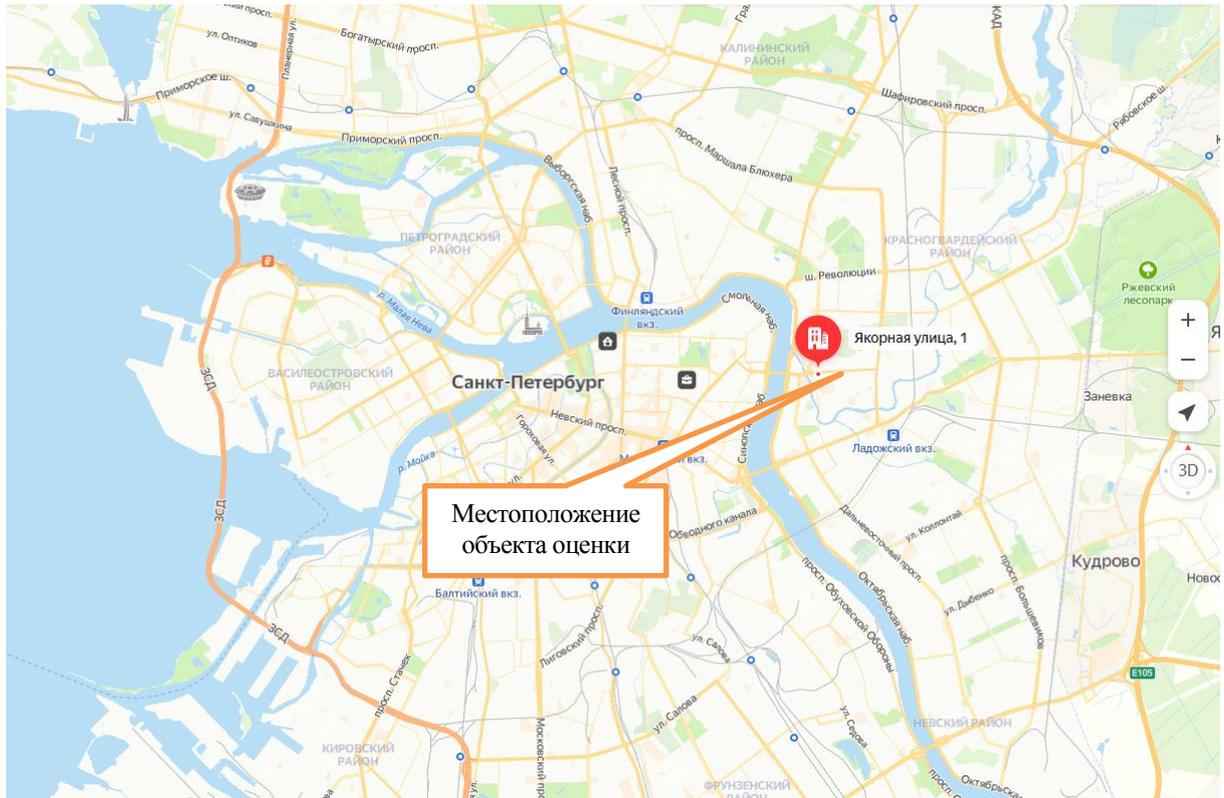


Рисунок 1. Местоположение Объектов на карте Санкт-Петербурга
Объект оценки находится в Красногвардейском районе города Санкт-Петербурга.

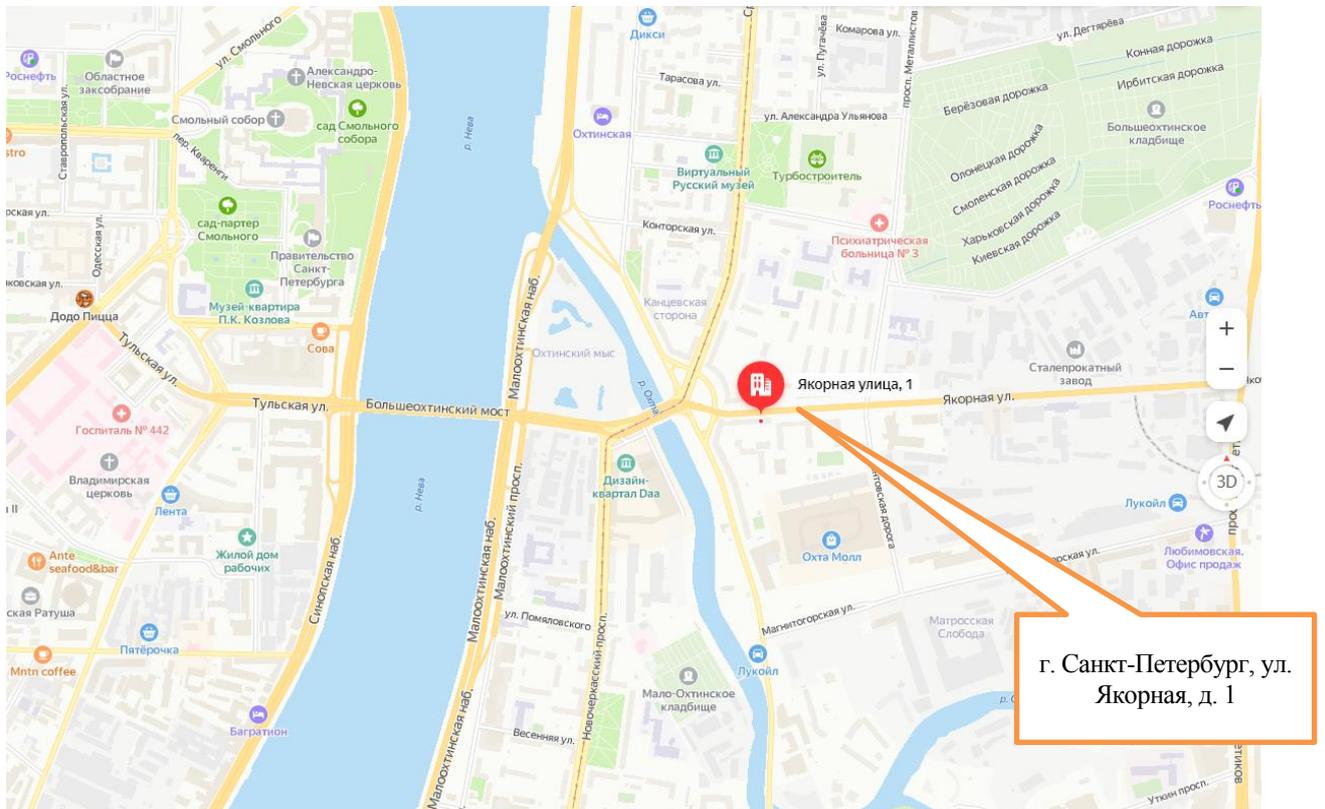


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на карте района

Описание Красногвардейского района г. Санкт-Петербурга.

Красногвардейский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Ранее Калининский район назывался *Красногвардейским* с 1936 года по 1947 год. Современный Красногвардейский район выделен из вновь застраиваемой восточной части Калининского района в 1973 году.

Красногвардейский район расположен на северо-востоке Санкт-Петербурга и охватывает местности на правом берегу Невы: восточную часть Полюстрова, Большую Охту, Малую Охту, Пороховые, Ржевку и Жерновку. Район образован в 1973 году. По уровню жизни занимает седьмое место из 18 районов города

Граничит с районами:

- Калининским — по оси реки Невы до Пискаревского проспекта, далее по его оси, по западной стороне полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург — Приозерск до пересечения с осью Центральной улицы;
- Невским — по южной и юго-восточной стороне полосы отвода железной дороги Дача Долгорукова — Заневский Пост до западной стороны Октябрьской набережной, далее на северо-запад по оси Финляндского моста и по нему до оси реки Невы, далее по оси реки Невы до границы с Центральным районом;
- Центральным — по оси реки Невы;
- Всеволожским районом Ленинградской области.

Муниципальные округа

№	Название	Площадь, кв.км.	Население, чел (2022г.)
1	Большая Охта	5,8	↘56 211
2	Малая Охта	5,3	↘47 266
3	Полюстрово	20,85	↗55 075
4	Пороховые	7,13	↘135 944
5	Ржевка	17,09	↘60 493

Транспортная структура района

▪ Метрополитен

Правобережная линия (4), станции метро :

-  Новочеркасская — открыта 30 декабря 1985 года
-  Ладожская — открыта 30 декабря 1985 года

▪ Вокзал

- Ладожский вокзал (2001—2003 гг.), архитектор Н. И. Явейн

Автобусные парки

- Автобусный парк № 6 «Пассажиравтотранс» ул. Стасовой, д.14

Трамвайные парки

- Депо ООО «ТКК» «Чижик» (Трамвайный парк № 11) ул. Потапова, д.25 — вагон «Чижик» (Stadler В85600М) является самым длинным в мире трёхсекционным трамвайным вагоном.

Троллейбусные парки

В Красногвардейском районе нет троллейбусных парков.

Красногвардейский район расположен на выезде из города и имеет хорошую систему транспортных магистралей.

Территория района насыщена железнодорожными путями. Большею частью железная дорога служит для грузовых перевозок, но используется и под пассажирский транспорт: в районе две железнодорожные станции — Дача Долгорукова и Ржевка.

Основные транспортные магистрали:

С юга на север:

- Малоохтинский проспект, продолжающий Октябрьскую набережную и переходящий за Большеохтинским мостом в Свердловскую набережную;
- Новочеркасская проспект, продолжающий Дальневосточный проспект и переходящий за Красногвардейской площадью в Среднеохтинский, а затем в проспекты Пискаревский и Полюстровский;

- Проспект Энергетиков, продолжающий Гранитную улицу;
- С запада на восток:
- Заневский проспект, продолжающий за мостом Александра Невского Невский проспект и переходящий в проспект Косыгина;
 - Большая Пороховская улица, переходящая в Ириновский проспект, а затем в Рябовское шоссе;
 - Шоссе Революции, переходящее в улицу Красина, а затем в Челябинскую улицу.

в) Связь с другими районами города:

Красногвардейский — Центральный — мосты Александра Невского и Большеохтинский, Среднеохтинский пр. Большеохтинский и Якорную ул.

Красногвардейский — Невский — по Новочеркасскому проспекту, Индустриальному проспекту, проспекту Наставников и Октябрьской набережной;

Красногвардейский — Калининский — по проспекту Маршала Блюхера, улице маршала Тухачевского, проспекту Metallистов, Полуостровскому проспекту:

Отдельные участки Красногвардейского района (Рыбацкая, Пороховые, Ржевка) по меркам Петербурга являются труднодоступными, поскольку сильно удалены от ближайших станций метро.

В районе довольно развита сеть троллейбусных (маршруты № 1, 3, 7, 16, 18, 22, 33, 38, 43) и трамвайных линий (маршруты № 7, 8, 9, 10, 23, 30, 39, 59, 63, 64, 65). Трамваи 8, 59, 63, 64 относятся к первой в России системе частного трамвая «Чижик».

○ **Дорожные сооружения**

- Охтинская плотина (1864—1868 годы) — мост через Охту у Охтинского водохранилища
- Большеохтинский мост (1909—1911 гг.) — мост через Неву
- Большой Ильинский мост (1912) — мост через Охту
- Финляндский железнодорожный мост (1910—1913 гг.) — мост через Неву
- Большой Яблоновский мост (1957) — мост через реку Оккервиль
- Комаровский мост (1960) — мост через Охту
- Мост Александра Невского (1960—1965 гг.) — мост через Неву
- Мост Шаумяна (1966—1968 гг.) — мост через Охту
- Заневский мост (1974—1975 гг.) — мост через реку Оккервиль
- Мост Энергетиков (1978) — мост через Охту
- Индустриальный мост (1976—1978 гг.) — мост через Охту
- Ириновский мост (1982—1983 гг.) — мост через Охту
- Малоохтинский мост (1982—1984 гг.) — мост через Охту
- Яблоновский мост (1989) — мост через реку Оккервиль
- Армашевский мост (1991) — мост через Охту
- Челябинский мост (1991—1994) — мост через Охту
- Уткин мост (1994) — мост через реку Оккервиль
- Беляевский мост (2004—2006) — мост через Охту
- Гранитный мост (2018—2019) — мост через реку Оккервиль
- Красный Судостроитель (мост) (2020) — мост через Охту
- Мосты через реку Лубья

Промышленность Красногвардейского района.

Красногвардейский район — промышленный. На его территории находится около 50 крупных промышленных предприятий. Одна из промышленных зон «Дача Долгорукова» находится недалеко от Ладожского вокзала. Для обеспечения района работает большое количество торговых центров, представлены практически все торговые сети, кроме этого много лет работал Хасанский рынок, который по состоянию на 2011 год закрыт на реконструкцию. В 2012 году рынок снова открыли с уже построенными торговыми площадями.

Компания «Сканска Санкт-Петербург Девелопмент» развивает проект создания технопарка (250 000 м² производственных площадей). Парк создается в районе Ржевки, на территории 64 гектаров. Собственно технологический парк, которому отводится 8 гектаров территории, выделен в отдельную зону: здесь планируется разместить предприятия высоких технологий, офисы, лаборатории и т. п.

В районе в 2001 году вступили в действие сразу несколько производственных площадок предприятий «Конфлекс», «Невский трест», «Клекнер-Пентапласт», «Новая Эра». Было начато

строительство завода «Петробетон», запланировано сооружение новых производственных площадей «Лиссант». Также в этом районе задумано сооружение мясоперерабатывающего комбината концерна «Пять звёзд» с проектной мощностью 50 тонн мясопродуктов ежесуточно

В районе имеется необходимый минимум детсадов, школ, медицинских учреждений. Однако в последние годы создание социальной инфраструктуры, особенно в северной части района, где активно ведется жилищное строительство, заметно отстает от темпов ввода в строй жилья.

6.4. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Краткая характеристика участка сделана на основании данных фотофиксации, документов и данных, предоставленных Заказчиком, а также информации, представленной на Региональной геоинформационной системе (<http://www.rgis.spb.ru>) и Публичной кадастровой карте (<http://www.rosreestr.ru>).

Земельный участок.

Таблица 2. Описание земельного участка

Показатель	Значение
Адрес объекта оценки	Земельный участок расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице)
Площадь объекта оценки, кв. м	17 708
Кадастровый номер	78:11:0006047:39
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Кадастровая стоимость	67 468 840,85
Текущее использование	По назначению
Топография	Участок ровный
Подъездные пути	Авто / норм.
Покрытие	Благоустроенный
Форма	Неправильная многоугольная
Инженерные сети	Возможность подключения



Рисунок 3. Местоположение объекта оценки на карте Росреестра. <https://pkk.rosreestr.ru/>

Схема планировочной организации земельного участка

Участок находится в Красногвардейском районе, Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице), на территории Красногвардейского района и ограничен:

- с севера – улицей Якорной

- с востока – Магнитогорской улицей

Рельеф площадки ровный, с абсолютными отметками, колеблющимися в пределах от 2.50 до 3.8 м.

На земельном участке находится производственные корпуса с инженерно-техническим обеспечением. На территорию предусмотрено въезд с улицы Якорной.

Вертикальная планировка решена в увязке с окружающей застройкой и существующими отметками прилегающих проездов.

Территория, свободная от строений, благоустраивается и озеленяется. Проезды запроектированы с асфальтобетонным покрытием, тротуары из бетонной плитки. На территории свободной от строений и покрытий, предусмотрен газон: с пересадкой существующих деревьев и кустарника.

В качестве объектов зеленого благоустройства в северной части расположено Большеохтинское кладбище



Рисунок 4. Информация об объекте оценки (земельный участок) на сайте Росреестра Региональная информационная система 'Геоинформационная система Санкт-Петербурга' <http://rgis.spb.ru>

6.5. Результаты фотофиксации объекта оценки



Рис. 1



Рис. 2.



Рис. 3



Рис 4



Рис. 5

6.6. Позиционирование объекта оценки

Оценщик произвел описание местоположения и состояния объекта оценки. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объектов недвижимости на рынке коммерческой или жилой недвижимости Санкт-Петербурга.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям владения, аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Изучив технические, правоудостоверяющие и нормативные документы, а также изучив физические характеристики объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что данный объект можно позиционировать на рынке как **объект коммерческой недвижимости промышленного назначения – земельный участок промышленного назначения.**

При определении сектора рынка, к которому относятся объект оценки, были учтены следующие факты:

- Преобладающее окружение объекта оценки – административные, промышленные, коммерческие и жилые здания.
- Местоположение оцениваемого объекта в целом характеризуется хорошей транспортной доступностью, однако в часы пик транспортная нагрузка увеличивается
- Объект обеспечен возможностью подключения электроснабжения, водоснабжения, канализации;
- Состояние объекта оценки – не эксплуатируется, для введения в эксплуатацию нуждается в дополнительных ремонтных работах
- Текущее использование здания – используется по назначению (промышленные объекты)

Таким образом, объекты оценки можно позиционировать на рынке коммерческой недвижимости как комплекс объект недвижимого имущества промышленно-складского и назначения

Выводы:

- Объект оценки находится в 200м от улицы Якорной и примыкает к жилому массиву района.
- С одной стороны, район относится к историческому району города, что сразу делает его привлекательным для разного рода инвестиций, с другой стороны, у района есть два значительных недостатка – плохая экология и транспортная доступность.
- Реализуемые инвестиционные проекты по выводу из района промышленных предприятий и развитию транспортной инфраструктуры должны способствовать развитию Красногвардейского района.

7. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

На рыночную стоимость оцениваемого предприятия существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения предприятия. Также в связи с тем, что общество обладает значительным комплексом недвижимого имущества, на его стоимость влияет ситуация на рынке недвижимости Санкт-Петербурга. В связи с вышесказанным ниже приведены обзоры социально-экономической ситуации в России и в Санкт-Петербурге, а также анализ состояния рынка недвижимости Санкт-Петербурга.

7.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ РОССИИ ВО 2 кв. 2022 ГОДА

Обзор подготовлен по материалам: <http://economy.gov.ru>

Основные показатели развития экономики РФ

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее – Минэкономразвития России) и Федеральной службы государственной статистики (Росстат), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за период с 2017 по II квартал 2022 года.

Таблица 3. Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2017	2018	2019	2020	2021	I квартал 2022	II квартал 2022	I полугодие 2022
ВВП	101,6	102,5	102	97,3	104,7	103,5	-	-
Строительство	98,8	105,3	102,1	100,7	106,0	104,5	103,5	104,0
Индекс потребительских цен	103,7	102,9	104,5	103,4	106,7	110,0	101,3	114,3 1
Индекс промышленного производства	102,1	102,9	103,4	97,1	105,3	105,9	98,3	102,0
Инвестиции в основной капитал	103	105,1	101,3	99,5	107,7	112,8	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,4	100,1	101	98	103,1	98,8	99,2	99,2
Реальная заработная плата	102,9	107,4	102,5	103,8	102,9	103,1	99,1 ¹	-
Оборот розничной торговли	101,3	102,8	101,9	96,8	107,3	103,5	90,2	96,6
Экспорт товаров	126,2	127,4	94,4	78,3	146,8	102,1	-	-
Импорт товаров	124,5	105,6	101,7	94,4	126,8	101,9	-	-

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Динамика ВВП

По оценке Минэкономразвития России за II квартал 2022 года ВВП снизился на -4,0% относительно соответствующего периода 2021 года.

Объем ВВП России за I квартал 2022 года составил в текущих ценах 34 629,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2021 года составил 103,5%, относительно IV квартала 2021 года – 80,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2022 года по отношению к ценам I квартала 2021 года составил 123,4%.

¹ Январь-май 2022 года в % к январю-маю 2021 года

Рисунок 5. Динамика производства ВВП в период с 2017 по I квартал 2022 года

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Состояние промышленного производства

Промышленное производство по итогам II квартала 2022 года сократилось на 1,7%, при этом в I полугодии 2022 года в целом рост составил 2,0%. Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,2% и +0,7% соответственно). Добыча полезных ископаемых вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти.

В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (фармацевтика, производство строительных материалов). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

Сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам I полугодия 2022 года показал незначительный рост на 0,7% по отношению к аналогичным месяцам 2021 года, сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – снижение на 2,5%.

Рисунок 6. Динамика промышленного производства без исключения сезонной и календарной составляющих и с исключением, % к предыдущему периоду²

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Уровень инфляции и динамика цен

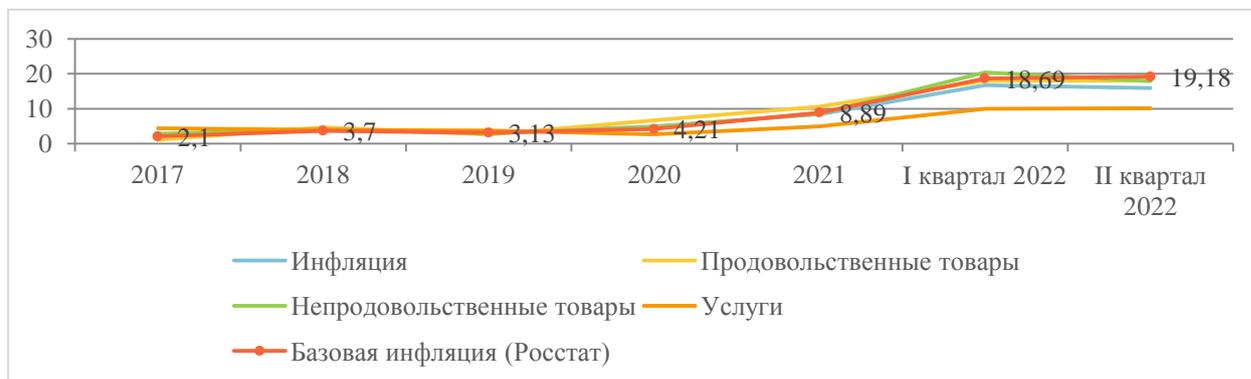
² Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDEMETRA+" При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Потребительская инфляция по итогам I полугодия 2022 года составила 115,9% по отношению к соответствующему периоду 2021 года, в то время как по итогам I квартала 2022 года – 116,69%, 2021 года – 108,39%.

Основными факторами, оказавшими влияние на ценовую динамику, по-прежнему остаются укрепление курса рубля и сохранение потребительской активности на невысоких уровнях.

Продовольственная инфляция составила 17,98% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, непродовольственная – 17,92%.

Рисунок 7. Динамика индикаторов инфляции, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Индекс потребительских цен во II квартале 2022 года относительно предыдущего периода составил 101,3% и 111,4% к декабрю 2021 года. Индекс производителей промышленных товаров – 95,0% относительно предыдущего периода и 104,6% к декабрю 2021 года.

Таблица 4. Индексы цен и тарифов на конец периода, в процентах

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	I кварт ал 2022	II кварт ал 2022
Индекс потребительских цен	103,7	102,9	104,5	103,4	106,7	111,5	101,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	107,6	111,9	102,9	97,1	124,5	124,4	95
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	97,7	99,2	108,4	100,7	118,9	110,9	99,1
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	102,6	104,7	107,4	105,7	105,2	111,7	96,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки	106,7	102	102,8	101,7	106,3	105,4	103,2

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Рисунок 8. Динамика потребительских цен и цен производителей, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Инвестиционная активность

Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, за I квартал 2022 год ускорился и составил 112,8% к I кварталу 2021 года.

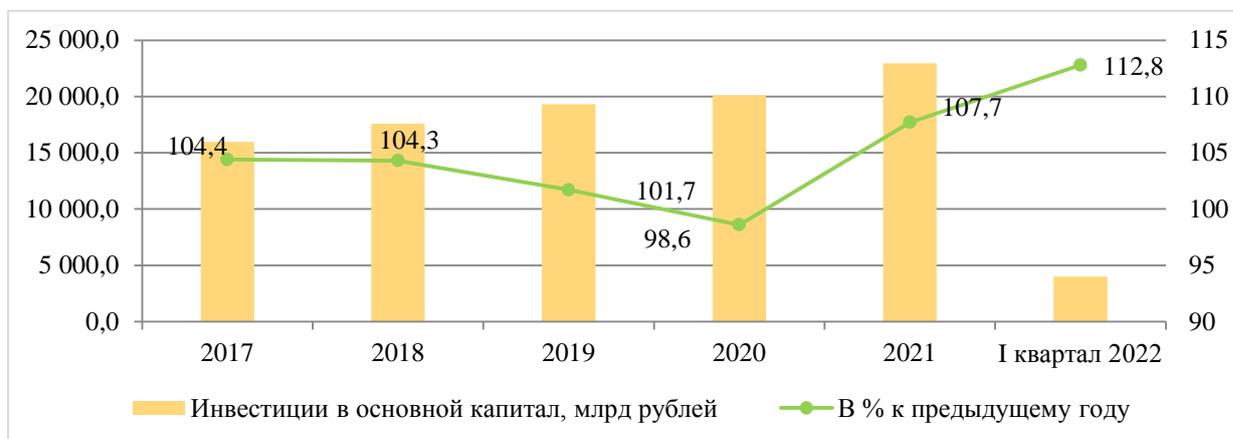
Таблица 5. Инвестиции в основной капитал

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	I квартал 2022
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	15 966,8	17 595,0	19 318,8	20 118,4	22 945,4	3 995,1
В % к предыдущему году	104,4	104,3	101,7	98,6	107,7	112,8

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Динамика инвестиций в основной капитал в процентах в период с 2017 по I квартал 2022 года приведена на графике ниже.

Рисунок 9. Динамика инвестиций в основной капитал



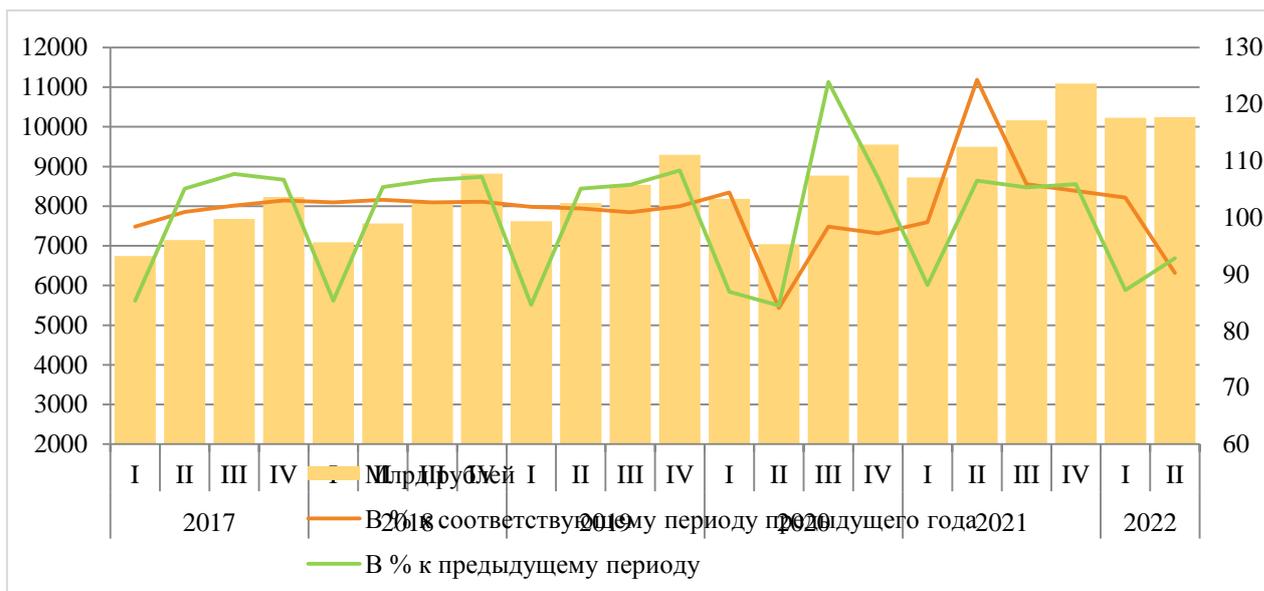
Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Потребительский спрос и доходы населения

Оборот розничной торговли в I полугодии 2022 года составил 20 469,5 млрд рублей, или 96,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года. Во II квартале 2022 года данный показатель сократился на 9,8% по сравнению с соответствующим периодом 2021 года (103% в I квартале 2022 года).

Оборот общественного питания в I полугодии 2022 года составил 1 006,9 млрд рублей, или 101,4% к I полугодью 2021 года (в сопоставимых ценах), объем платных услуг населению составил 6 056,0 млрд рублей и показал рост на 4,5%, %, оборот оптовой торговли – 61 150,7 млрд рублей, или 93,2%.

Рисунок 10. Динамика оборота розничной торговли



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Во II квартале 2022 года уровень безработицы (по методологии МОТ) составил 4,0% от рабочей силы (4,9% по итогам II квартала 2021 года). Численность занятых повысилась и составила 71,9 млн человек, в то время как в I квартале 2022 года – 71,5 млн человек.

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июне 2022 года составил 59,8%.

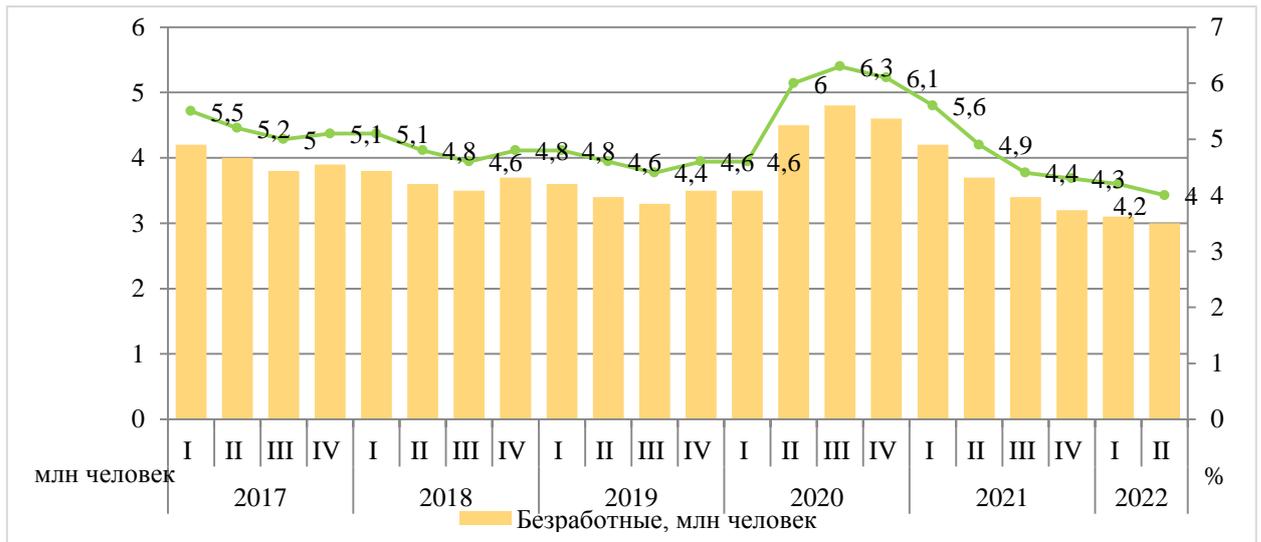
Среди занятых доля женщин в июне составила 48,7%. Уровень занятости среди сельских жителей (54,0%) ниже уровня занятости городских жителей (61,8%).

Таблица 6. Динамика численности рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в период с 2017 по 2021 год

Год	Рабочая сила		В том числе				Уровень безработицы, %
	млн человек	в % к соответствующему у периоду предыдущего года	занятые		безработные		
			млн человек	в % к соответствующему у периоду предыдущего года	млн человек	в % к соответствующему у периоду предыдущего года	
2017	76,3	99,3	72,3	99,72	4	93,5	5,2
2018	76,2	99,9	72,5	100,3	3,7	92,2	4,8
2019	75,4	99	71,9	99,2	3,5	94,7	4,6
2020	74,9	99,4	70,6	98,1	4,3	124,7	5,8
2021	75,3	100,6	71,7	101,6	3,6	84	4,8
I квартал 2022	74,7	99,6	71,5	101,0	3,1	74,9	4,2
II квартал 2022	74,9	99,5	71,9	100,6	3,0	79,8	4,0

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Рисунок 11. Уровень общей безработицы за период с 2017 по II квартал 2022 года



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

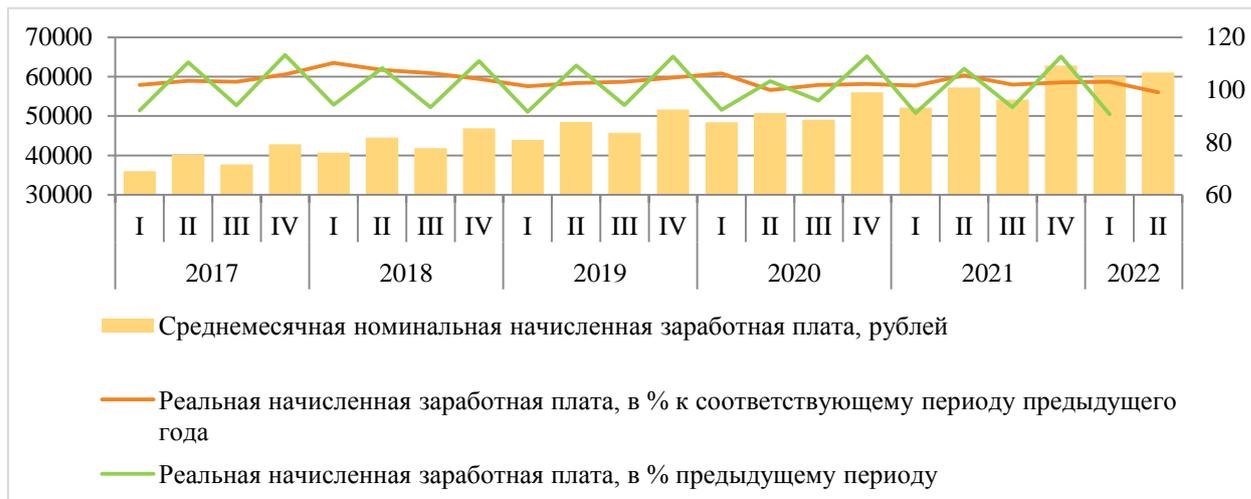
Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,9%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,8%.

Рисунок 12. Динамика реальных денежных доходов за период с 2017 по II квартал 2022 года

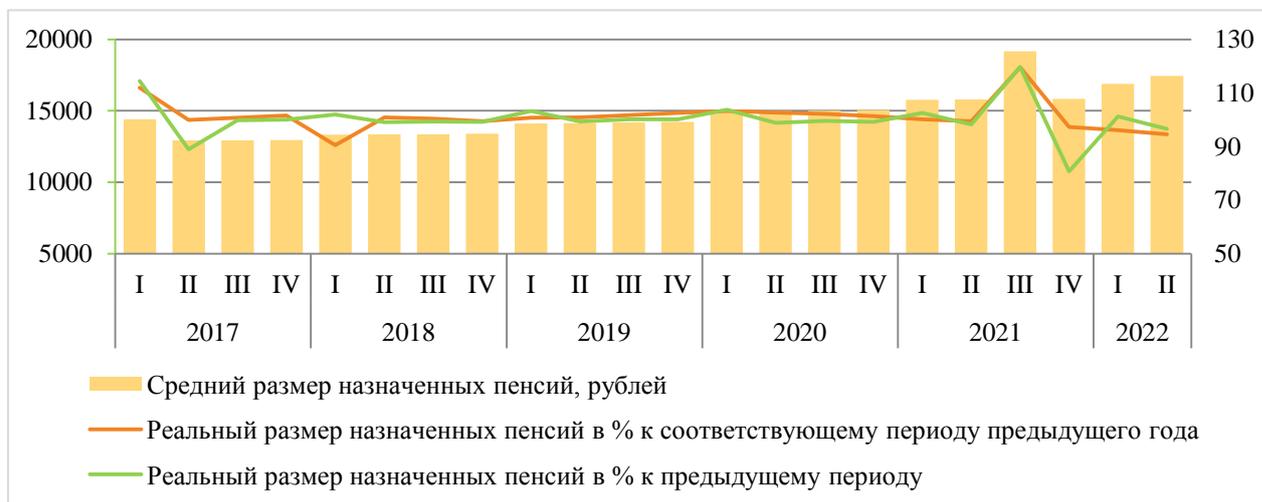


Рисунок 13. Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной платы работников организаций за период с 2017 по II квартал 2022 года



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Рисунок 14. Динамика среднего размера начисленных пенсий



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

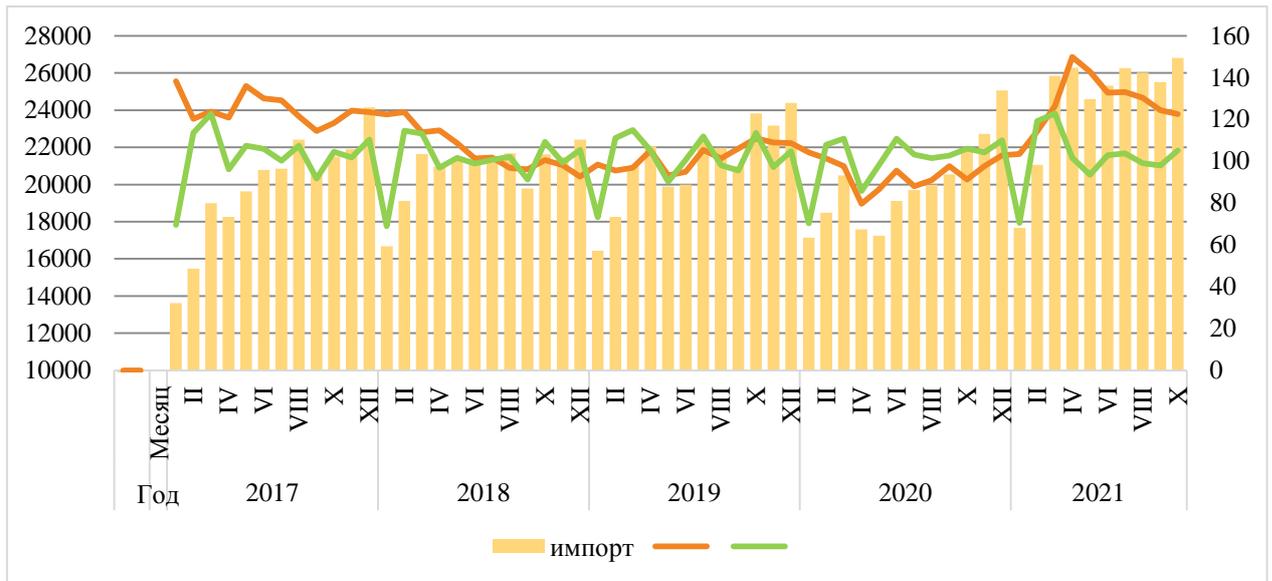
Экспорт и импорт

Экспорт услуг в I квартале 2022 года по сравнению с соответствующим периодом 2021 года вырос на 2,1%, импорт услуг вырос на 1,9%. Чистый экспорт (определяется как разница между экспортом и импортом товаров и услуг) составил 6 642,3 млрд рублей.

Динамика экспорта и импорта в России в период с 2017 по январь 2022 года³ приведены на диаграммах ниже.

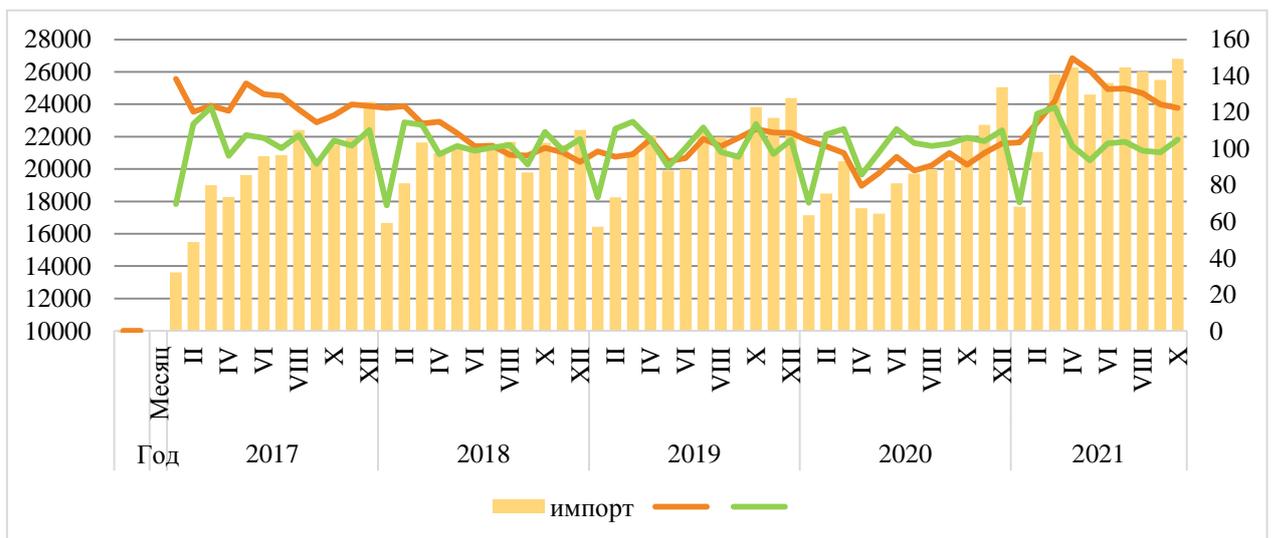
³ Наиболее актуальные детализированные данные о внешней торговле, опубликованные Федеральной службой государственной статистики

Рисунок 15. Динамика экспорта в России в период с 2017 по январь 2022 года



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Рисунок 16. Динамика импорта в России в период с 2017 по январь 2022 года



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Прогноз влияния санкций на экономическое положение России⁴

После введения антироссийских санкций в феврале-марте 2022 года Банк России проводил опрос 27 экономистов из различных организаций и составил на основе их оценок консенсус-прогноз главных макроэкономических индикаторов.

Данные прогнозы составлялись в июле и июне 2022 года. Относительно предыдущего варианта эксперты улучшили свои ожидания по глубине спада ВВП в 2022 году – с 7,5 до 6%. При этом на следующий год оценки экономики ухудшились: ранее прогнозировалась нулевая динамика ВВП в 2023 году, в новом консенсусе ожидается спад на 1,3%. Таким образом, прогноз уровня реального ВВП на 2024 год в целом не изменился. Прогноз на 2025 год и оценка долгосрочных темпов роста ВВП также остались без изменений на уровне 1,8% и 1,5% соответственно.

Оценка по инфляции понижена с 17 до 15% по итогам этого года. На 2023 года эксперты также улучшили свои оценки темпов роста цен: они снижены с 6,7 до 6,1%. Ожидания на 2024 год снизились на 0,8 п. п. до 4,2%. Аналитики ожидают, что инфляция будет оставаться вблизи 4% и в 2025 году.

⁴ http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

При этом экономисты также понизили прогноз по среднему курсу валюты: со 75 до 70,4 руб. за доллар в 2022 году и со 80 до 75 рублей в 2023 году.

Медианный прогноз средней ключевой ставки за 2022 году снизился на 0,1 п. п. до 11,0% годовых, за 2023 год – на 0,5 п. п. до 7,5%, за 2024 год – на 0,5 п. п. до 6,5%.

Опрошенные аналитики ожидают роста безработицы до 5,6% по итогам 2022 года с 4,3% в конце 2021 года. Затем произойдет ее снижение до 5,5% в 2023 году и до 5% к концу 2024 года, следует из консенсуса. Кроме того, макроэкономисты повысили прогноз по номинальным зарплатам до 10% в 2022 году, однако понизили на 2023 год – на 3 п. п. до 7%.

Эксперты ждут снижения стоимостного объема экспорта с \$550 млрд в 2021 году до \$520 млрд в 2022 году и до 439-452 млрд в 2023–2024 гг. Еще больше может сократиться объем импорта в стоимостном выражении: с \$379 млрд в 2021 году до \$300 млрд в 2022 году.

Согласно консенсус-прогнозу, инфляция снизится до 7,6% в конце 2023 года и стабилизируется на уровне 5% в 2024 году.

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов в основном продолжили сужаться по сравнению с опросами, проведенными в март-апреле 2022 года, но остаются широкими, в особенности на 2022. Для экспорта, импорта и обменного курса диапазоны так же широки и в 2023 – 2024 годах.

Кризис в 2022 году имеет общие черты с кризисом 2020 года, вызванным пандемией коронавирусной инфекции, основная из которых заключается в неэкономической природе этих кризисов⁵.

В 2022 году, в первые две недели санкций, темпы роста цен тоже резко пошли вверх, превысив 2% в неделю (до этого за все время наблюдений с 2008 года ни разу не поднимались выше 1%).

Впрочем, темпы инфляции, характерные для первых недель нового кризиса, вряд ли станут долгосрочной тенденцией. Это подтверждают и свежие данные Минэкономразвития: за неделю с 16 по 22 июля снижение цен продолжилось и составило 0,08%.

На фоне санкций и ухода многих западных компаний из России резко снизился объем международных авиаперевозок и выездного туризма, сократилось предложение многих импортных товаров длительного пользования. Как и во время пандемии, эти обстоятельства приведут к формированию у части населения вынужденных сбережений и перераспределению потребительского спроса в пользу внутреннего рынка. С одной стороны, это смягчит влияние санкций на внутреннее производство и потребление, а с другой – будет иметь инфляционные последствия.

На падение курса рубля в феврале-марте 2022 года повлияли ажиотаж, высокая неопределенность ситуации, санкции, в том числе против валютных резервов Центробанка РФ. Но по состоянию на июнь 2022 года, после введенных мер по ограничению потоков капитала фундаментальные экономические факторы падения курса рубля отсутствуют, курс рубля балансирует на отметке чуть выше 53 за доллар, прогноз по курсу доллара к рублю на конец 2022 года составляют 70,4 руб. за доллар.

Правительством РФ предпринимаются меры по поддержке населения и бизнеса: анонсирована индексация пенсий, пособий и минимального размера оплаты; применен мораторий на банкротство по заявлениям кредиторов, введен мораторий на плановые проверки, предпринимателям предлагаются льготные кредитные программы.

В 2022 году пострадают в первую очередь те отрасли экономики, на которые нацелены санкции, при этом сектор платных услуг населению, принявший самый тяжелый удар в 2020 году, в новый кризис окажется не в худшем положении. Бенефициарами нынешней ситуации станут внутренний туризм, сектор ИТ, а также отрасли военно-промышленного комплекса. Кроме того, формирование вынужденных сбережений у населения может оказать поддержку жилищному строительству.

⁵ <https://www.rbc.ru/newspaper/2022/04/21/625fc6c59a794785048b117f>

В целом, экономисты отмечают, что кризис 2022 года, вызванный неэкономическими факторами, не имеет долгосрочной тенденции развития, а вызванный им экономический спад, прогнозируемый многими аналитиками, возможно, значительно переоценен. Так, в период пандемии консенсус-прогноз по снижению экономики в 2020 году составлял 5–6% ВВП, но в реальности с учетом пересмотра данных он не достиг и 3%. Участники рынка быстро адаптируются к новым экономическим условиям, открывают новые направления (переориентация на внутренний рынок, взаимодействие с восточными странами, Казахстаном, Белоруссией), требующие развития инфраструктуры и логистических цепочек.

Прогнозы развития РФ на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов⁶

Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов сформированы Минэкономразвития РФ в двух вариантах – базовом и консервативном. С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2021 года внешние и внутренние условия развития российской экономики существенно изменились. В связи с этим траектория развития в кратко- и среднесрочной перспективе в настоящий момент характеризуется повышенной степенью неопределенности.

В январе-феврале в российской экономике сохранялись позитивные тенденции второй половины 2021 года. Вместе с тем с конца февраля 2022 года внешние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Одновременно ажиотажный спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением рубля привели к ускорению инфляции (до 17,8% в апреле в годовом выражении).

Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2022 году

В ближайшие месяцы ситуация в реальном секторе экономики будет определяться, в первую очередь, внешнеторговым балансом.

В рамках базового варианта до конца года ожидается постепенное снижение цены на нефть Юралс до уровня 73–74 долл. США за баррель, что соответствует среднегодовой цене в 80,1 долл. США за баррель.

В реальном выражении экспорт товаров снизится на 14,2% к 2021 году (в том числе нефтегазовый – на 8,4%, ненефтегазовый – на 19,9%). При этом в результате роста экспортных цен снижение в номинале будет более умеренным (-2,3%).

Импорт товаров сократится на 26,5% в реальном выражении за счет сжатия внутреннего спроса и перебоев в логистике. Номинальное снижение импорта меньше (-17,1%) с учетом высокого дефлятора: импортируемые товары приобретаются с наценкой из-за мировой инфляции, дополнительных транзакционных издержек.

Сальдо торгового баланса вырастет до 230,4 млрд долл. США в 2022 году с 189,8 млрд долл. США в 2021 году. При этом резко сократится дефицит баланса услуг и баланса инвестиционных доходов (за счет опережающего снижения импорта услуг и выплат дивидендов 5 за рубеж). В результате профицит счета текущих операций расширится до 190,8 млрд долл. США (2021 г.: 122,0 млрд долл. США, исторический максимум), по отношению к ВВП – до 10,4% с 6,9% соответственно.

До конца текущего года курс рубля ожидается на уровне в среднем 73,5 рублей за долл. США на фоне сохранения повышенных премий за риск и постепенной адаптации валютного рынка к новым условиям (среднегодовой курс – 76,7 рублей за долл. США).

⁶https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scenamyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html

Инфляция после ускорения в марте 2022 году сохранится на повышенном уровне в условиях импортных ограничений и продолжающейся перестройки производственно-логистических цепочек и на конец года ожидается на уровне 17,5%.

ВВП по итогам года в рамках базового сценария снизится на 7,8%. Основной вклад в снижение ВВП внесет внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. В условиях снижения реальных располагаемых доходов населения (на 6,8%) и увеличения безработицы (до 6,7% от рабочей силы в среднем за год) ожидается сокращение оборота розничной торговли на 8,7%, объема платных услуг населению – на 7,9%. Снижение инвестиций в основной капитал составит 19,4% с учетом действующих импортных и экспортных ограничений и высокой неопределенности относительно среднесрочных тенденций в экономике.

Среднесрочный прогноз на 2023–2025 гг.

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики определяется следующими факторами:

сокращение импорта вследствие санкционных ограничений и "добровольного отказа" иностранных партнеров от сотрудничества с Россией;

потеря ряда экспортных рынков и ограниченные возможности переориентации поставок;

лаги в структурной перестройке производственно-логистических цепочек в российской экономике.

Цены на нефть "Юралс" в базовом варианте последовательно снижаются до 61,2 долл. США к 2025 году. Причины 6 снижения цен на нефть – замедление роста мировой экономики и постепенная адаптация мирового энергетического рынка к новым условиям (замещение российских энергоносителей на рынках "недружественных" стран, с одной стороны, и перенаправление российского энергетического экспорта в "нейтральные" другие страны – с другой). Аналогичная динамика ожидается по газу и другим сырьевым товарам.

Реальные объемы экспорта товаров после падения на -14,2% в 2022 году переходят к умеренному росту в 2023–2025 гг. (на 0,6%, 2,9% и 1,9% соответственно), однако к концу прогнозного периода полного восстановления не произойдет (2025 г. к 2021 г.: -9,5%).

Импорт товаров к 2025 году отыгрывает примерно треть падения 2022 года (2025 год к 2021 году - 16,9% в реальном выражении). В результате доля импорта в ВВП находится в диапазоне 14–16% на всем прогнозируемом горизонте, что соответствует историческому диапазону (при этом необходимо учитывать, что в 2021 году импорт находился на исторически максимальном уровне – более 17% ВВП).

Расширение сальдо торгового баланса, в сочетании с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг и "прочих" статей, дает структурное расширение профицита текущего счета – до 3–6% ВВП в 2023–2025 гг. после 10,4% в 2022 году (ранее равновесный уровень оценивался в 2–3% ВВП).

Курс рубля в рамках базового сценария ослабляется в номинальном выражении темпом ~2% в год, в реальном выражении – остается стабильным. В прогноз закладывается постепенное смягчение Банком России беспрецедентных ограничений на движение капитала, введенных в феврале-марте текущего года.

Инфляция после ускорения до 17,5% в текущем году сохраняется на повышенном уровне в 2023 году (6,1% на конец года) в условиях завершения подстройки производственно-логистических цепочек. К концу 2024 года инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%.

Начиная с 2023 год ВВП в базовом варианте начинает медленно восстанавливаться, при этом по итогам 2023 года ожидается падение (-0,7% в целом за год) с учетом высокой базы 1 квартала 2022 года. Основной восстановительный рост происходит в 2024 и 2025 гг. (3,2% и 2,6% соответственно), при этом к концу среднесрочного периода экономика не выходит на докризисный уровень.

В разбивке по компонентам спроса основной вклад в восстановление экономики вносит потребительский спрос (потребление товаров и услуг и реальные располагаемые доходы населения в 2025 году на 1–2% выше уровней 2021 года). Инвестиции также демонстрируют

восстановительный рост, но полностью не отыгрывают падение (2025 год к 2021 году -7,3%), в том числе, из-за технологических ограничений и сворачивания крупных экспортно ориентированных проектов, что лишь отчасти компенсируется менее масштабными по объемам инвестициями в импортозамещающие производства. Вклад чистого экспорта в реальные темпы роста ВВП после резкого роста в 2022 году становится умеренно отрицательным в 2023–2025 гг. на фоне опережающего восстановительного роста импорта.

В базовый вариант заложена проактивная экономическая политика. В частности, предполагается:

эффективная реализация всего комплекса мер по поддержке экономики, включая программы льготного кредитования;

активное снижение ключевой ставки Банком России вслед за инфляцией;

достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень бюджетных расходов.

Эти меры позволят не дополнить структурный кризис циклическим. Экономика сможет адаптироваться к новым условиям и перейти к восстановительному росту.

Таблица 7. Основные показатели базового среднесрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2025 года

Показатели	2021	2022	2023	2024	2025
Цены на нефть марки "Юралс" (мировая), долл. США за баррель	69,1	80,1	71,4	66,0	61,2
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	73,6	76,7	77,0	78,7	81,0
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	108,4	117,5	106,1	104,0	104,0
Индекс потребительских цен в среднем за год, в % к декабрю	106,7	116,5	109,0	104,6	104,0
Валовой внутренний продукт, %	116,5	116,6	105,8	103,8	103,4
Инвестиции в основной капитал, %	104,9	111,4	106,8	105,3	104,8
Промышленное производство, %	105,3	95,8	100,4	101,7	102,1
Реальные располагаемые доходы населения, %	103,0	93,2	101,3	104,3	103,0
Реальная заработная плата, %	102,9	96,2	100,8	102,9	102,3
Оборот розничной торговли, %	108,0	118,7	110,2	105,0	104,2
Экспорт товаров, млрд долл. США	493,8	482,4	451,6	450,4	449,3
Импорт товаров, млрд долл. США	304,0	251,9	275,0	299,5	320,8

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Основные выводы

- По оценке Минэкономразвития России за II квартал 2022 года ВВП снизился на -4,0% относительно соответствующего периода 2021 года.
- Промышленное производство по итогам II квартала 2022 года сократилось на 1,7%, при этом в I полугодии 2022 года в целом рост составил 2,0%. Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,2% и +0,7% соответственно). Сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам I полугодия 2022 года показал незначительный рост на 0,7% по отношению к аналогичным месяцам 2021 года, сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – снижение на 2,5%.
- Потребительская инфляция по итогам I полугодия 2022 года составила 115,9% по отношению к соответствующему периоду 2021 года, в то время как по итогам I квартала 2022 года – 116,69%, 2021 года – 108,39%.
- Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, за I квартал 2022 год ускорился и составил 112,8% к I кварталу 2021 года.
- Во II квартале 2022 года уровень безработицы составил 4,0% от рабочей силы (4,9% по итогам II квартала 2021 года). Численность занятых повысилась и составила 71,9 млн человек, в то время как в I квартале 2022 года – 71,5 млн человек.
- Реальные заработные платы во II квартале 2022 года сократились на 0,9% к соответствующему периоду 2021 года.
- Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,9%.

- Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,8%.
- Оборот розничной торговли в I полугодии 2022 года составил 20 469,5 млрд рублей, или 96,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года. Во II квартале 2022 года данный показатель сократился на 9,8% по сравнению с соответствующим периодом 2021 года (103% в I квартале 2022 года).
- Экспорт услуг в I квартале 2022 года по сравнению с соответствующим периодом 2021 года вырос на 2,1%, импорт услуг вырос на 1,9%.
- Чистый экспорт (определяется как разница между экспортом и импортом товаров и услуг) составил 6642,3 млрд рублей.
- Кризис, вызванный антироссийскими санкциями февраля-марта 2022 года, не имеет долгосрочной тенденции развития, а резкий экономический спад, по оценкам аналитиков, компенсируется в ближайшие годы.

7.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источники информации Источники информации:

http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2021/04/30/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%A7%D0%9F_%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82_2021.pdf

Основные социально-экономические показатели развития Санкт-Петербурга представлены ниже.

Таблица 8. Основные социально экономические показатели (часть 1)

Показатель	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	131015,0	104,7	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	22945,4	107,7	99,5

Источник: Федеральная служба государственной статистики (Росстат)

Таблица 9. Основные социально экономические показатели (часть 2)

Показатель	I квартал 2022 г.	В % к I кварталу 2021 г	Справочно I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г
Реальные располагаемые денежные доходы	-	98,8	96

Источник: Федеральная служба государственной статистики (Росстат)

Таблица 10. Основные социально экономические показатели (часть 3)

Показатель	Март 2022 г	В % к		I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.	Справочно		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г
		марту 2021 г.	февралю 2022 г		марту 2021 г. в % к марту 2020 г.	февралю 2021 г	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,9	112,3	105,0	103,4	116,2	100,1
Индекс промышленного производства		103,0	1091,9	105,9	101,6	113,4	98,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	382,9	103,0	147,5	101,9	99,9	144,8	100,0
Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помещений	8,9	134,7	89,5	164,6	120,0	122,0	115,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	497,0	103,5	113,0	104,1	104,1	110,4	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	234,4	103,1	116,7	103,9	105,7	116,1	102,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3755,1	102,2	105,8	103,6	97,5	109,4	99,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1015,3	105,7	101,2	110,6	101,8	107,0	94,0
Индекс потребительских цен		116,7	107,6	111,5	105,8	100,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		126,7	105,9	124,4	116,0	103,6	111,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,1	75,9	100,2	74,9	116,4	95,6	121,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	38,0	97,4	31,6	в 2,4 р.	78,8	в 3 р.

Источник: Федеральная служба государственной статистики (Росстат)

Таблица 11. Основные социально экономические показатели (часть 4)

Показатель	Март 2022 г	В % к		I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.	Справочно		
		марту 2021 г.	февралю 2022 г		март 2021 г. в % к		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г
					марту 2020 г.	февралю 2021 г	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США, в том числе:	77,1	150,1	108,2	154,9	109,0	115,8	101,0
экспорт товаров	49,5	163,6	106,7	168,5	105,5	113,5	96,1
импорт товаров	27,5	130,7	111,1	135,0	114,4	119,2	109,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	57344	112,0	102	111,9	107,8	102,5	107,1
реальная		102,6	100,8	102,7	102	101,7	101,6

Источник: Федеральная служба государственной статистики (Росстат)

Выводы:

- В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2020 г. и вторая оценка ВВП за 2021 г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.
- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I квартале 2022 г. - 105,0%.
- Индекс промышленного производства в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в I квартале 2022 г. - 105,9%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 382,9 млрд рублей, в I квартале 2022 г. - 848,9 млрд.рублей.
- Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2022 г. составил 806,3 млрд рублей, или 105,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2022 г. - 1905,1 млрд рублей, или 104,5%.
- Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I квартале 2022 г. зданий 97,0% составляют здания жилого назначения.
- Жилищное строительство. В марте 2022 г. возведено 898 многоквартирных домов. Населением построено 40 тыс. жилых домов. Всего построено 102,7 тыс. новых квартир. В I квартале 2022 г. возведено 2,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 125,4 тыс. жилых домов. Всего построено 337,2 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 18,3 млн кв. метров, или 62,3% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2022 года.
- Грузовые перевозки. В I квартале 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1424,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 660,3 млрд, автомобильного - 64,6 млрд, морского - 9,7 млрд, внутреннего водного - 6,4 млрд, воздушного - 1,5 млрд, трубопроводного - 682,1 млрд тонно-километров.
- Оборот розничной торговли в марте 2022 г. составил 3755,1 млрд рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2022 г. - 10241,9 млрд рублей, или 103,6%.

- оборот оптовой торговли в марте 2022 г. составил 12078,2 млрд рублей, или 99,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,1% оборота оптовой торговли.
- В марте 2022 г. зарегистрировано 22,5 тыс. организаций (в марте 2021 г. - 25,0 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 29,5 тыс. (в марте 2021 г. - 29,6 тыс. организаций).
- В марте 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 107,6%, в том числе на продовольственные товары - 106,7%, непродовольственные товары - 111,3%, услуги - 104,0%.
- Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2022 г. составил 109,1%, с начала года - 111,1% (в марте 2021 г. - 100,8%, с начала года - 101,9%).
- Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2022 г. составила 19826,5 рубля. За месяц его стоимость выросла на 5,3% (с начала года - на 7,3%).
- В I квартале 2022 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 15822,2 млрд рублей и увеличился на 10,4% по сравнению с I кварталом 2021 года.

7.3. Анализ рынка недвижимости Санкт-Петербурга в 2022 года

Несмотря на все пертурбации, рынок коммерческой недвижимости Петербурга по-прежнему достаточно стабилен. Катастрофического роста вакансий и падения ставок аренды не произошло, спрос имеется – и на офисы, и на склады, и на торговые площади. Коммерсанты вышли на новый виток оптимизации, пересмотра планов по логистике и развитию бизнеса.

Офисная недвижимость.

Спрос на офисном рынке меняется. Так, в структуре сделок аренды доля компаний, работающих в сфере IT-технологий, сократилась за полгода до 23%. Они сняли всего 8,5 тыс. кв. м, подсчитали в Knight Frank St. Petersburg. Год назад доля подобных сделок составляла 42% – 18 тыс. кв. м. Часть иностранных IT-подразделений приостановила работу в России, освободив за январь–июнь свыше 75 тыс. кв. м офисов в городе. В частности, из Петербурга ушла чешская IT-корпорация JetBrains.

На рынок вышли свободные офисные блоки площадью 6-10 тыс. кв. м. Особенно заметный рост вакансий произошел в Московском районе. Там за полгода объем свободного предложения увеличился на 10%, а доля вакантных площадей достигла 11,5%.

Доля компаний нефтегазового сектора, напротив, увеличилась в структуре арендных сделок до 36% (против 15% год назад). Суммарный объем арендованных ими площадей в БЦ составил более 13 тыс. кв. м. Тем не менее, по оценкам экспертов, в ближайшей перспективе нефтегазовые предприятия и российские «айтишники» вряд ли смогут полностью занять освободившиеся офисы иностранных компаний.

По оценкам Bright Rich | CORFAC International, текущий объем вакансии на офисном рынке Петербурга составляет 421,8 тыс. кв. м – 9,2% от общего объема. При этом уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса А оценивается в 8,3%, в классе В+ – 11,9%; классе В – 7,7%.

Объем скрытой вакансии (тех офисов, что планируются к освобождению) составляет 85 тыс. кв. м. С учетом этих площадей общий объем вакантного предложения достиг около 196 тыс. кв. м.

На конец полугодия в БЦ класса А средневзвешенная ставка аренды составила 2022 руб./кв. м в месяц, в классе В+ – 1446 руб./кв. м, в классе В – 1216 руб./кв. м (с учетом НДС и коммунальных услуг).

По итогам первого полугодия 2022 года в Петербурге работают 84 коворкинга в формате офисных центров и бизнес-инкубаторов. Большая часть таких объектов обустроена в центральных районах города – 51% от валового объема предложения, отмечают в компании Maris. При этом доля Центрального района составляет 29%, на втором месте – Петроградка.

По оценкам консультантов, за второй квартал 2022 года рынок гибких офисных пространств Петербурга пополнился восемью объектами. Их суммарная вместимость – свыше 730 рабочих мест. Из наиболее крупных запусков стоит отметить коворкинги Ratusha Page (151 рабочее место) и коворкинг SMART в Выборгском районе (более 120 мест).

Тарифы на краткосрочную аренду мест за последние три месяца подросли, долгосрочные фактически сохранились на прежнем уровне. Так, ставка аренды фиксированного рабочего места в июне варьировалась от 5,3 тыс. до 30,2 тыс. рублей в месяц. «Плавающее» место стоило от 3,9 тыс. до 26 тыс. рублей. Дневной тариф – от 500 до 1,6 тыс. рублей в день.

Торговые помещения

Покупательская активность в торговых центрах пока не может восстановиться. Показатель посещаемости Mall Index в петербургских ТЦ за минувшие месяцы оказался на 11-14% ниже цифр за аналогичный период 2021 года (данные Focus Technologies). То же самое можно сказать о снижении спроса на аренду площадей. Большинство торговых сетей отложили планы по развитию, по крайней мере, до сентября. В городе работают свыше 120 качественных торговых центров, к вводу в этом году не запланировано ни одного крупного объекта.

По оценкам Nikoliers, за первое полугодие количество новых открытий в ТЦ снизилось на треть. Средняя доля вакантных площадей составила 6,6%, увеличившись за шесть месяцев на 1,2 п.п. Среди ожидаемых трендов – увеличение присутствия российских марок в торговых галереях (так, в ТК «Невский Центр», например, открылся универмаг российских дизайнеров SLAVA), а также появление новых брендов из Турции, Ирана, Индии и Китая.

Доля временно закрытых магазинов варьируется от 5 до 30% от общей арендопригодной площади ТЦ, при этом часть иностранных ритейлеров уже продали свои российские подразделения, а их магазины возобновили работу под новыми вывесками (среди таковых – LPP, OBI, L'Occitane).

По оценкам Knight Frank St. Petersburg, в петербургских торговых центрах остаются закрытыми магазины 46 международных брендов. Суммарно они занимают около 211 тыс. кв. м. Речь об ИКЕА, H&M, Jo Malone, Mothercare, Adidas, Samsonite, Puma, Helly Hansen, Women'secret, MAC и др. В основном это fashion-операторы и ритейлеры товаров для дома. Среди тех, кто работает по-прежнему, – все итальянские бренды.

Большая часть арендаторов, приостановивших работу, имеют долгосрочные договоры аренды с жесткими условиями расторжения, поэтому они сохраняют за собой торговые помещения и продолжают оплачивать аренду, за исключением процента от товарооборота (впрочем, тут есть свои нюансы). Как отмечают консультанты Knight Frank, вакантность растет во всех торговых центрах, кроме районных. Наибольший объем свободных площадей отмечен в аутлетах (12,3%). Прогноз по увеличению доли пустующих площадей до конца года – до 10%, если бренды решат уйти.

При этом возобновился спрос на помещения со стороны фуд-холлов, фитнес-центров, детских развлекательных и образовательных центров. Диапазон запрашиваемых ставок в ТЦ для новых арендаторов не претерпел изменений

Стрит-ритейл

Уровень вакансии в стрит-ритейле сейчас в среднем выше, чем на рынке торговых центров. Однако рост активности потенциальных арендаторов внушает некоторый оптимизм. По оценкам консультантов, доля пустых помещений в основных торговых коридорах Петербурга варьируется в диапазоне 8,9–10,4%. В июне в листингах предложения экспонировалось около двух тысяч торговых объектов (в целом по городу).

По оценкам Nikoliers, за полгода стало заметно меньше пустующих торговых встроек на основной части Невского проспекта. Их доля сократилась на 2,1 п.п., до 11,4%. При этом на Старо-Невском этот показатель, напротив, увеличился – до 13,1%. В целом же на главной магистрали открытий оказалось существенно больше, чем закрытий (традиционно лидирует по активности общепит).

Доля вакансий на Большом проспекте Петроградской стороны сохранилась на уровне 6,5%. Подросло предложение на Большой Конюшенной улице (до 11%) и на Рубинштейна (до 3,6%).

На конец июня временно закрытыми в центре города остаются 17 помещений, десять из которых занимают представители fashion-сегмента. Из международных брендов, арендующих площади на центральных улицах, пока только сеть Starbucks заявила об окончательном уходе с российского рынка.

Как подсчитали в Knight Frank St. Petersburg, стоимость аренды в главном торговом коридоре города уменьшились на 9%. На основной части Невского диапазон ставок аренды варьируется от 5,7 тыс. до 10

тыс. рублей за кв. м в месяц, на Старо-Невском – от 2,6 тыс. до 7 тыс. рублей за «квадрат». «Доковидный» максимум для наиболее ликвидных точек проспекта – 17 тыс. рублей.

В то же время эксперты фиксируют снижение объемов реализации коммерческих объектов в новостройках – более чем на четверть по сравнению с прошлым годом. В среднем застройщики ежемесячно продают по 50–75 коммерческих помещений, а за последние месяцы реализуют не более 45.

Складская недвижимость

Как отмечают в Knight Frank, за полгода в городе было введено два качественных складских объекта – всего около 23,5 тыс. кв. м. Доля свободных площадей в складах классов А и В не превышает 1,1% (45 тыс. «квадратов»). Правда, до конца года показатель может подрасти до 5-6%. При этом объем сделок, заключенных с января по июнь, оказался весьма внушительным – около 194 тыс. кв. м.

В основном контракты заключали логистические и транспортные компании, выполняющие заказы в сфере онлайн-торговли.

До конца декабря заявлен ввод еще около 267 тыс. кв. м, из которых лишь 23% – спекулятивные объекты (данные Knight Frank). Запрашиваемая цена продажи сухого склада класса А по схеме built-to-suit составляет в среднем 65 тыс. руб./кв. м (без учета НДС).

По оценкам Nikoliers, доля строящихся складов, предназначенных для аренды на открытом рынке, составляет не более 20% – 186 тыс. кв. м. Остальная часть (а это 696 тыс. кв. м) возводится в формате built-to-suit для e-commerce, торговых и дистрибуционных компаний.

В числе крупнейших из заявленных проектов – складские комплексы Ozon. Один из них появится в Буграх и займет площадь около 135 тыс. кв. м, другой – в «PNK Парк Шушары № 3» (около 60 тыс. кв. м). Кроме того, в Шушарах строятся распределительный центр Wildberries (около 100 тыс. кв. м) и складской терминал для «Сберлогистики» в «Армада Парк» (тоже «стотысячник»).

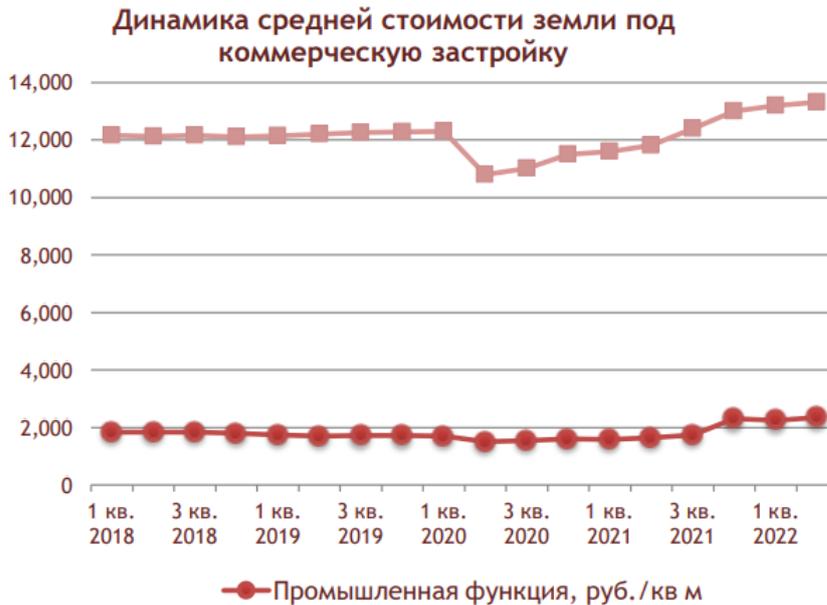
Консультанты полагают, что в нынешних обстоятельствах онлайн-ритейлеры и торговые компании не займут целиком построенные объекты и начнут сдавать их в субаренду. Предложение на рынке субаренды уже сейчас составляет около 110 тыс. кв. м, а до конца года объем «скрытой вакансии» может увеличиться до 150 тыс. «квадратов». При этом суммарный объем доступного предложения в сегменте качественных складских площадей достигнет 200 тыс. кв. м (около 5% от общего объема складов).

Ставки аренды при этом не снижаются: в классе А они достигают 6,35 тыс. руб./кв. м в год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – 5,86 тыс. рублей.

Рынок земельных участков

В истёкшем квартале на вторичном рынке земельных участков крупных сделок не было. Состоялись одни торги Фонда Имущества: по участку 4,9 тыс. кв.м, предназначенному под складскую застройку и расположенному в Сапёрном пер. пос. Колпино. Превышения конечной цены над начальной не было. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественноделовой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территория комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. Наибольшим спросом на конец квартала пользовались участки под жильё,

расположенные рядом с восточной и южной границами города. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%.



За первое полугодие спрос на землю под жилищное строительство упал более чем наполовину по сравнению с тем же периодом прошлого года. Последний раз такая динамика была три года назад при переходе строительной отрасли на эскроу-счета. Спрос на землю под коммерческое использование ещё ниже, поскольку отдачу проектов в текущих условиях трудно прогнозировать. В то же время и предложение земли, особенно под жилую застройку, снизилось. Новые участки к продаже практически не появляются: продавцы пока наблюдают за рынком. В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором остаётся площадь участка. Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000– 50 000 кв. м: 2 100–2 600 руб./кв.м для промышленной и 12 800–13 800 руб./кв.м для общественно-деловой функций. В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 36,4– 46,4 тыс. руб./кв.м.



На данный момент происходит значительное увеличение стоимости участков под промышленность. Это можно объяснить тем, что более дорогие, пользующиеся спросом, участки

раскупаются быстрее. На рынке остаются участки дешевые, которые снижают средний уровень цен. Такие участки могут продаваться несколько лет.

Разница между окончательной ценой сделки и ценой предложения для промышленных земель может составлять до 23%. Это зависит от расположения участка, а также обеспечения инженерными коммуникациями.

А необеспеченность инженерными коммуникациями может снизить стоимость земли на четвертую часть от стоимости.

Удаленность от города и увеличение участка по площади влияет на снижение средней цены на землю.

По итогам первого квартала 2022года на торгах Фонда имущества состоялась следующие участки:

Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв. м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв. м	Кэф-т превышения
Санкт-Петербург, наб. Обводного кан., уч. 27	22	Хранение автотранспорта	Ежегодная арендная плата	8 946	407	20.01.2021	подана одна заявка (Тоболин А. Е.)	8 946	407	1,00
Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., уч. 30 (напротив д. 15, к. 2, лит. В)	3 500	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	1 402 420	401	20.01.2021	ООО "ПетроЭнергоРемонт"	1 402 420	401	1,00
Санкт-Петербург, Пушкин, шос. Подбельского, уч. 2 (севернее д. 5, лит. А по шос. Подбельского)	52 844	Фармацевтическая промышленность	Ежегодная арендная плата	5 500 000	104	27.01.2021	подана одна заявка (ООО "ВК")	5 500 000	104	1,00
Санкт-Петербург, Пушкин, шос. Подбельского, уч. 1 (северо-западнее д. 11, лит. А по шос. Подбельского)	28 559	Фармацевтическая промышленность	Ежегодная арендная плата	5 060 000	177	27.01.2021	подана одна заявка (ООО "ВК")	5 060 000	177	1,00
Санкт-Петербург, Московское шос., уч. 1291	2 383	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	1 750 000	734	28.01.2021	ООО "Ресар"	5 792 500	2 431	3,31
Санкт-Петербург, Планёрная ул., уч. 1 (юго-западнее пересечения с Мебельной ул.)	2 152	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	363 955	169	31.03.2022	ООО "РосПромСтрой"	374 873	174	1,03
Санкт-Петербург, Колпино, Сапёрный пер., уч. 3 (у ППЖД ст. "Колпино")	4 906	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	2 878 187	587	26.05.2022	АО "БНС"	2 878 187	587	1,00

Источник: https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/2Q/land_2_2022.pdf

Ажиотажный спрос на землю наблюдался до ужесточения 214-ФЗ. Теперь, когда схема финансирования жилищного строительства поменялась, взаимоотношения банков и девелоперов требуют новой отладки, что, в свою очередь, тормозит сделки на рынке участков.

Как подсчитали в Rusland SP, по итогам года под жилую застройку совокупно приобретено порядка 29,25 га, тогда как в 2021-м – 64,55 га. Общая сумма сделок сократилась на 51% – до 8,376 млрд рублей (годом ранее – 16,9 млрд)

На вторичном рынке земли по итогам первого квартала крупных сделок также не было.

Земельные участки, расположенные в удобном месте и обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями – большая редкость на рынке.

На данный момент большим спросом пользуются земли под промышленность, расположенные в промзонах, на окраинах городов, в пригородных индустриальных зонах.

Земельные участки под общественно-деловое направление более востребованы рядом с транспортными магистралями и развязками, станциями метро, а также в деловом центре Петербурга.

Для жилой застройки выбирают территории с комплексной инфраструктурой – социальной, транспортной, инженерной.

По данным Colliers International, в прошлом году застройщики приобрели участков под застройку на \$440 млн: \$250 млн в первом полугодии и \$190 млн во втором. По данным консалтинговой компании Peterland, во прошлом году прошло не менее 15 сделок по участкам под жилую застройку суммарной площадью около 85 га.

После прошлогоднего затишья на рынке наступил рост. Однако, учитывая сложную градостроительную ситуацию, неожиданность многих решений властей и часто неконструктивную

позицию "градозащитников", застройщики стремятся приобретать землю только с предсказуемой судьбой.

Если на рынке появляется участок, максимально подготовленный к застройке, а особенно с готовым разрешением на строительство, то он не будет долго ждать своего покупателя, единодушны эксперты.

Если раньше мы могли говорить о компромиссных локациях, удаленных от метро, смешанном формате (квартиры плюс апартаменты), то сегодня спросом пользуются участки внутри КАД, недалеко от станций метрополитена, на которых можно построить не менее 30–40 тыс. м² жилья, преимущественно комфорт– и бизнес–класса.

В меньшей степени востребована промышленная земля с потенциалом редевелопмента. Такими участками интересуются не столько застройщики, сколько компании спекулятивного характера, которые готовы купить землю за кэш с дисконтом и в перспективе нескольких лет получить сверхмаржу при перепродаже. Есть интерес к небольшим участкам под торговую недвижимость площадью до 5 тыс. м², в том числе от частных инвесторов.

Выводы:

- По итогам первого полугодия 2022 года, как подсчитали в CORE.XP, общий объем инвестиций в недвижимость России составил 143 млрд рублей, снизившись на 23% по сравнению с тем же периодом прошлого года. Основной финансовый результат обеспечил первый квартал. Контракты были подписаны на рекордную с 2016 года сумму в 102 млрд рублей.
- По оценкам Nikoliers, за первые шесть месяцев 2022 года застройщики Петербурга суммарно инвестировали \$236 млн в покупку земельных участков, а общий объем инвестиций в городскую недвижимость составил порядка \$570 млн. По сравнению с тем же периодом 2021 года показатель сократился в 2,5 раза – за счет уменьшения вложений в землю. При этом доля транзакций с существующими активами составила 59%, или \$334 млн, что сопоставимо с показателем за весь 2021 год. По покупкам лидирует офисный сегмент.
- Консультанты Knight Frank Russia подсчитали петербургские инвестиции в российской валюте. По их оценкам, с начала года объем вложений в коммерческую недвижимость города составил более 26 млрд рублей. В офисы инвестировано 14,25 млрд руб. Объем вложений в гостиничный сегмент вырос вдвое – до 1,75 млрд рублей.
- Существенную часть нынешних сделок, которые нельзя назвать чисто инвестиционными, составляет продажа бизнеса компаний, решивших уйти с российского рынка. Среди таких примеров – продажа пивоваренной компании Carlsberg, производителя сыров Valio, производителя кофе Paulig, McDonald's и др. В некоторых случаях такие сделки представляют собой передачу активов в доверительное управление.

Наиболее крупные сделки на петербургском рынке коммерческой недвижимости, заключенные в первом полугодии 2022 года:

- Компания «Газпром нефть» арендовала бизнес-центр и два строящихся корпуса в деловом квартале «Невская Ратуша» в Центральном районе Петербурга. Общая площадь арендованной недвижимости – не менее 80 тыс. «квадратов».
- Торговая сеть «Магнит» взяла в аренду бизнес-центр класса В+, на Обводном канале, 118 в Адмиралтейском районе Петербурга. Общая площадь нового офиса составляет около 5,5 тыс. кв. м, что в полтора раза больше прежней конторы ритейлера на улице Юрия Гагарина.
- Британская GHP Group продала два бизнес-центра класса А: Trinity Place общей площадью около 39,5 тыс. кв. м, расположенный на наб. Адмирала Лазарева, а также Electro рядом с метро «Электросила» (19,41 тыс. кв. м). Оба БЦ арендованы структурами Газпрома. По экспертным оценкам, за них могли заплатить не менее 7,5 млрд рублей. Новые владельцы – четыре петербургских предпринимателя.
- Финские супермаркеты Prisma приобрел продуктовый розничный холдинг X5 Group. В общей сложности куплено 15 магазинов вместе с кулинарным цехом. Практически все

торговые объекты перейдут под управление сети «Перекресток» и пока пройдут минимальный ребрендинг. Эксперты оценивали бизнес финской торговой сети не менее чем 1,2 млрд рублей.

- Финская компания S-Group (владела также и Prisma) продала три петербургских отеля Sokos двум частным российским инвесторам – предпринимателям в сфере информационных технологий. Гостиницам предстоит пройти ребрендинг. Стоимость гостиничной сети оценивалась в 2,5 млрд рублей.
- Сеть строительных магазинов «Петрович» купила в мае бизнес-центр «Нобель» на Пироговской набережной в Петербурге. Стоимость актива, принадлежавшего Besag Asset Management, оценивалась в 540 млн рублей. Площадь БЦ составляет 5,5 тыс. кв. м. ТД «Петрович» отметил и другой крупной сделкой. Сеть арендовала склад площадью свыше 6 тыс. кв. м в складском комплексе «Армада Парк Север» класса А рядом с Выборгским шоссе и КАД на севере Петербурга.
- Российская IT-компания «Первый бит» приобрела бизнес-центр «Президент» общей площадью около 6 тыс. кв. м на Ушаковской набережной. Цена сделки могла составить, как и в случае с БЦ «Нобель», около 540 млн рублей.
- Автомобильная группа «Рольф» выкупила бывший гипермаркет оптоклоба «Ряды» на Пулковском шоссе. Сделка оценивается в 700–750 млн рублей. Общая площадь объекта составляет свыше 16 тыс. кв. м, из них торговая зона занимает 11, 35 тыс. кв. м.
- Транспортно-логистическая компания Dialog Terminal заняла около 6 тыс. кв. м в складском комплексе «Шушары» класса А. Склад расположен на юге города рядом с трассой М10 недалеко от КАД.

Источник: <https://nsp.ru/33304-rynok-kommerceskoi-ndvizimosti-peterburga-ostaetsya-stabilnym>

8. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 установлены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, цели оценки, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Затратный подход. В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью.

Согласно теории оценки, затратный подход используется в следующих случаях:

- для недавно построенных и введенных в эксплуатацию объектов,
- для объектов специального и уникального назначения, по которым нет аналогичных продаж,
- для объектов незавершенным строительством,
- в условиях пассивного рынка, когда нет аналогичных продаж,
- для целей страхования,
- при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования свободного земельного участка,
- при оценке земельного участка методом остатка,
- при оценке объекта доходным подходом, если объект требует всех видов ремонта или реконструкции,
- в инвестиционных проектах - при реконструкции существующего объекта или строительстве нового,
- для целей налогообложения.

Затратный подход не рекомендуется применять в случаях, когда нельзя сделать самостоятельную оценку недвижимого имущества или достоверно определить все виды износов объекта.

Поскольку оцениваемый объект является объектом недвижимого имущества временно не эксплуатирующиеся и Заказчиком не предоставлены документы, показывающие технические характеристики объектов, их строительные габариты, конструктивные особенности, показатели износа, следовательно использование затратного подхода будет неприемлемо в данной ситуации.

Принимая во внимание вышеизложенное, Оценщик счел невозможным применение затратного подхода в рамках настоящей оценки в отношении объекта недвижимого имущества.

Доходный подход основан на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость имущества определяется его потенциальной способностью приносить доход. В рамках доходного подхода используются методы капитализации дохода и метод остатка.

Метод остатка, основанный на оценке объекта через определение доходов от бизнеса объекта оценки, теоретически возможен, однако, требует большого количества допущений и достоверной информации о финансовых потоках бизнеса, арендаторов аналогичных объектов. Отсутствие доступа к достоверной информации о доходности бизнеса и типичных арендаторов, а также необходимость использования большого количества допущений (приводящих к существенному нарастанию суммарной погрешности)

позволяет сделать вывод о том, что определение рыночного уровня стоимости объектов оценки методом остатка не позволяет обеспечить приемлемый уровень точности и достоверности результата.

Применение методов капитализации дохода, включающее определение рыночной стоимости объектов оценки и последующее определение рыночной платы методами доходного подхода, вследствие большого количества допущений и высокой чувствительности также не обеспечивает необходимой точности и применяется для оценки объектов с ограниченным рынком, т.е. в случае невозможности или ограниченности применения подхода сравнительного анализа продаж.

Также применение доходного подхода требует большого количества допущений, что существенно сказывается на точности расчетов. Однако Оценщик не применял доходный подход в рамках настоящей оценки, поскольку объект оценки в настоящее время не эксплуатируется и для генерации дохода, исходя из допущения, что Объект оценки был способен генерировать доход (и мог быть использован или сдан в аренду на свободном рынке) требуются проведение подготовительных ремонтных работ для запуска объекта в эксплуатацию, а данных по этим расходам Оценщику не предоставлено.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемых объектов с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены к сдаче в аренду, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Применение сравнительного подхода может сочетаться с элементами доходного подхода, при помощи которого определяется стоимость объектов с учетом их доведения до состояния, соответствующего наилучшему использованию. Обычно этот подход применяется для объектов, которые в существующем состоянии, т.е. без проведения работ по реконструкции, эксплуатировать нецелесообразно.

По отношению к объекту недвижимого имущества применение сравнительного подхода является основным.

Также в отношении расчета стоимости земельного участка использование методов сравнительного подхода вполне корректно. Объект оценки имеет достаточное количество объектов-аналогов, представленных в открытом доступе на рынке, что делает возможным подобрать объекты недвижимости с аналогичным набором качеств, поэтому наиболее целесообразным подходом, используемым при определении рыночной стоимости земельного участка, является сравнительный подход.

Вывод: для определения рыночной стоимости объекта оценки использовались затратный, доходный и сравнительный подходы, а также сравнительный подход к оценке земельного участка.

9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. 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 или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Основными этапами оценки являются:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых помещений является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом.

Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, сравнительный подход не обеспечивает надежных результатов.

Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В данном случае Оценщики провели группировку методов по количеству необходимых аналогов:

- статистический (регрессионный) анализ;
- построение корректировочных таблиц;
- построение квалитметрической модели.

Как уже было сказано выше, сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, сравнительный подход не обеспечивает надежных результатов.

При построении корректировочных таблиц могут использоваться два основных метода – парных продаж и общих корректировок.

Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении Объекта оценки, так и общерегиональному).

Расчет стоимости ЗУ

В данной работе применялся метод общих корректировок для первой группы элементов сравнения и построение квалиметрической модели для второй группы элементов сравнения. Кроме того, Оценщиком был применен метод качественного сравнения цен.

Использование в качестве аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

В качестве единицы сравнения используется цена предложения 1 кв.м общей площади помещения. В процессе оценки цены предложения 1 кв.м общей площади объектов-аналогов приводятся к цене 1 кв.м общей площади Объекта оценки через систему корректировок.

Полученные после применения методов регрессионного анализа и качественного сравнения удельные показатели стоимости далее согласовываются и формируют окончательную рыночную стоимость оцениваемого объекта, с помощью весовых коэффициентов, отражающих точку зрения Оценщика о достоверности информации о сделке и правильность произведенных корректировок.

Для применения сравнительного подхода Оценщик произвел анализ рынка недвижимости жилого назначения, отобрал наиболее сопоставимые по своим ценообразующим факторам аналоги и проанализировал данные о стоимости.

Сбор информации об аналогах объекта оценки

В результате проделанной работы мы смогли собрать материал, необходимый для обоснованных выводов. Информация об объектах-аналогах и источники ее получения приведены ниже. При подборе аналогов в первую очередь учитывались следующие факторы: местоположение, тип здания (ОСЗ), назначение (Подземная стоянка), техническое состояние, этажность, назначение и общая площадь помещений. Источник информации: материалы сайта: www.emls.ru, www.bn.ru, <https://spb.cian.ru>

Ссылки на электронные источники информации об объектах - аналогах приведены в Приложениях к данному отчету. Всю информацию, полученную от представителей собственников объектов, Оценщик принимает в качестве достоверной.

Характеристика объектов-аналогов представлена ниже.

Таблица характеристик объектов-аналогов по объявлениям от <https://spb.cian.ru/>

Принт-скрины в Приложении к настоящему Отчету

Таблица характеристик объектов-аналогов для объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Адрес, телефон	г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1	Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, ул. Коллонтай, 8	Санкт-Петербург, р-н Московский, Гагаринское, просп. Юрия Гагарина, 32к5В	Санкт-Петербург, р-н Невский, Невская застава, Автогенная ул., 6К2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комендантский аэродром	Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Цветочная ул.	Санкт-Петербург, р-н Фрунзенский, Волковское, ул. Салова, 44к1
Площадь, кв.м.	17 708,00	1 957	4 893	4 798	3 655	1 254	5 384,0
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленного назначения	земли поселений	земли промышленного назначения	земли населенных пунктов
Назначение и разрешенное использование	для размещения промышленных объектов	ВРИ: для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов автодорожного хозяйства. Для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции).	ВРИ: земли промышленности	ВРИ: для размещения складских объектов.	для размещения промышленных объектов	ВРИ: земли промышленности	ВРИ: земли промышленности
Коммуникации	Возможность подключения	Все коммуникации	(электроэнергия, сети водоснабжения, водоотведения, сети связи, интернет). Имеется своя подстанция с электрической мощностью 450 кВа.	электроэнергия - 100 кВт, водоснабжение, канализация, собственная котельная	договор на электроснабжение 40 квт	Все	Выделено 200 кВт электроэнергии
Общая стоимость, руб.		100 000 000	175 000 000	120 000 000	89 000 000	49 000 000	137 000 000
Цена, руб./кв.м.		51 098,62	35 765,38	25 010,42	24 350,21	39 074,96	25 445,77
Налогообложение		УСН	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Источник		https://spb.cian.ru/sale/commercial/271238734/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/226847518/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/266633316/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/264698798/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/250117768/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/264280078/

Корректировка по последовательным элементам сравнения

Поправка на передаваемые права. Информация об оформленном праве на собственность имеется у всех объектов-аналогов, в связи с этим данная корректировка не применялась

По данным анализа рынка недвижимости и проведенных консультаций с представителями агентств недвижимости оформленное Право собственности увеличивает стоимость объекта продажи в среднем на 3 %.

Поправка на условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Поправка на условия сделки. Нет информация о существовании нетипичных рыночных отношений между продавцами и потенциальными покупателями, в связи с этим данная корректировка не применялась

По данным анализа рынка недвижимости и проведенных консультаций с представителями агентств недвижимости встречная продажа увеличивает срок экспозиции помещений и снижает стоимость объекта продажи в среднем на 10-17%.

Для объектов, выставленных для продажи на рынок (а не реально проданных), Оценщик посчитал необходимым уменьшить цену на 11,5% (комиссионное вознаграждение риэлтора и корректировка на торг). Величина корректировки получена из интервью с другими Оценщиками и менеджерами риэлтерских фирм (Филиппов Александр Владимирович, руководитель отдела оценки компании «Besar Realty Group», стаж работы в оценочной деятельности – 6 лет; раб. тел. (812)324-31-31; моб.тел. (921)598-00-04, Яковлев Михаил Анатольевич – заместитель директора компании «Besar Realty Group», стаж работы в риэлтерской деятельности - 15 лет, раб. тел. (812)324-31-31; моб.тел. (911)101-86-96) и отражает, по их мнению, среднее превышение цен предложения по аналогичным объектам над ценами возможных сделок на дату оценки. А также на основании исследования, проведенного Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада (далее – КОД АБСЗ) в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога, провел очередной опрос специалистов залоговых подразделений банков – членов АБСЗ.

Опрос проводится на постоянной основе. В опросе приняли участие следующие банки – члены АБСЗ и компании, имеющие опыт реализации имущества, в т.ч. проблемных активов:

1. Банк Александровский (ПАО);
2. Банк ВТБ (ПАО);
3. Банк СГБ (ПАО);
4. Газпром (ПАО);
5. Российский аукционный дом (АО);
6. Сбербанк России (ПАО);
7. Эстейт Менеджмент (ООО).

В таблице ниже были указаны скидки на помещения различного типа.

Ставка дисконтирования (номинальная), %											
Сегменты	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2018	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА			СРЗНАЧ
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	8%	14%	10%	10%	11%	18%	13%	13%	12%	12%	
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	8%	17%	11%	11%	12%	22%	14%	13%	13%	12%	
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	8%	12%	10%	10%	11%	17%	13%	12%	12%	12%	
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	8%	15%	11%	11%	12%	20%	14%	13%	12%	12%	
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	8%	14%	10%	10%	12%	18%	13%	12%	12%	11%	
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	8%	15%	10%	10%	12%	20%	14%	12%	12%	11%	
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	8%	12%	10%	10%	11%	17%	13%	12%	11%	11%	
Торговая недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	8%	13%	10%	10%	11%	18%	14%	13%	12%	11%	
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЗ, комплексы	8%	13%	11%	11%	11%	20%	15%	14%	13%	13%	
Складская недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ, комплексы	8%	14%	11%	11%	13%	22%	15%	14%	13%	13%	
Складская недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	8%	13%	11%	11%	11%	18%	14%	13%	12%	12%	
Складская недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	8%	15%	11%	11%	13%	21%	15%	14%	13%	13%	
Производственно - складская недвижимость, ОСЗ, комплексы	8%	14%	12%	12%	13%	23%	16%	15%	14%	14%	
Производственно - складская недвижимость, встроенные помещения	8%	15%	12%	12%	12%	21%	16%	15%	14%	14%	
Гостиничная недвижимость (уровня 4*, 5*), ОСЗ, встроенные помещения	8%	15%	11%	10%	12%	19%	15%	15%	13%	13%	
Гостиничная недвижимость (уровня 2* (эконом класс), 3*), ОСЗ, встроенные помещения	8%	18%	12%	12%	12%	23%	15%	15%	14%	13%	
Гостиничная недвижимость (хостелы, мини гостиницы), ОСЗ, встроенные помещения	8%	18%	12%	12%	12%	23%	15%	15%	14%	13%	

Поправка на дату продажи. Ситуация на рынке меняется со времени продажи сравнимого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени.

Все объекты-аналоги выставлены на рынок на дату не значительно удаленную от даты оценки. Поэтому поправка на дату продажи равна нулю для всех объектов сравнения.

Поправка на ремонт и предпродажную подготовку объекта. По информации предоставленной Заказчиком, а также в результате осмотра оцениваемых помещений выявлено, что объекты нуждаются в проведении косметического ремонта. По данным анализа рынка недвижимости и проведенных консультаций с представителями агентств недвижимости состояние внутренней отделки помещения снижает стоимость объекта продажи в среднем на 10%. Поскольку состояние предлагаемых помещений и объекта оценки не существенно отличается, то Оценщики приняли решение данную корректировку не проводить.

Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения

Таблица 12

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Адрес, телефон	г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1	Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, ул. Коллонтай, 8	Санкт-Петербург, р-н Московский, Гагаринское, просп. Юрия Гагарина, 32к5В	Санкт-Петербург, р-н Невский, Невская застава, Автогенная ул., 6К2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комендантский аэродром	Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Цветочная ул.	Санкт-Петербург, р-н Фрунзенский, Волковское, ул. Салова, 44к1
Площадь, кв.м.	17 708,00	1 957	4 893	4 798	3 655	1 254	5 384,0
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленного назначения	земли поселений	земли промышленного назначения	земли населенных пунктов
Назначение и разрешенное использование	для размещения промышленных объектов	ВРИ: для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов автодорожного хозяйства. Для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции).	ВРИ: земли промышленности	ВРИ: для размещения складских объектов.	для размещения промышленных объектов	ВРИ: земли промышленности	ВРИ: земли промышленности
Коммуникации	Возможность подключения	Все коммуникации	(электроэнергия, сети водоснабжения, водоотведения, сети связи, интернет). Имеется своя подстанция с электрической мощностью 450 кВа.	электроэнергия - 100 кВт, водоснабжение, канализация, собственная котельная	договор на электроснабжение 40 кВт	Все	Выделено 200 кВт электроэнергии
Общая стоимость, руб.		100 000 000	175 000 000	120 000 000	89 000 000	49 000 000	137 000 000
Цена, руб./кв.м.		51 098,62	765,38	35 010,42	25 24 350,21	39 074,96	25 445,77

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Налогообложение		УСН	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Источник		https://spb.cian.ru/sale/commercial/271238734/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/226847518/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/266633316/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/264698798/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/250117768/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/264280078/
РАСЧЕТ							
Стоимость с учетом НДС, руб./кв.м		51 099	35 765	25 010	24 350	39 075	25 446
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		51 099	35 765	25 010	24 350	39 075	25 446
Условия финансирования		УСН	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Корректировка, %		6%	6%	6%	6%	0%	6%
Скорректированная цена, руб./кв.м		48 033	33 619	23 510	22 889	39 075	23 919
Условия рынка (дата предложения)		авг.22	авг.22	авг.22	авг.22	авг.22	авг.22
Корректировка, %		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		48 033	33 619	23 510	22 889	39 075	23 919
Закрытие сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		17	17	17	17	17	17
Скорректированная цена, руб./кв.м		39 867	27 904	19 513	18 998	32 432	19 853

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Для проведения корректировок по вторым пяти элементам сравнения, т.е. физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты собственности, не связанные с недвижимостью (в данном случае не производится, так как в цены объектов аналогов и объекта оценки не включается цена каких-либо других компонентов собственности, не связанных с недвижимостью, напр. оборудования), используется техника качественных корректировок.

Для определения рыночной стоимости одного кв. м оцениваемого объекта в результате проведения корректировок по второй группе элементов сравнения Оценщики сформулировали наименование ценообразующих факторов, по которым производится сравнение объектов-аналогов и объекта оценки, следующим образом:

- .
- Оптимальность местоположения - очень важный фактор, который влияет на стоимость недвижимости. Объекты, расположенные в пешей доступности от метро до 10 минут, близкие к транспортным развязкам, имеют более высокую цену. Следующая область удаления от метро можно определить в пределах пешей доступности от метро более 10 минут или 5-10 минут транспортом. Как правило, это соответствует расстоянию в 3-4 остановки городского транспорта, внутри этой области аналогичного объекта имеют одинаковую стоимость. И третья область располагается в удалении от метро более 10 минут транспортом, в ней стоимость будет минимальной.
- Общая площадь объекта – все объекты аналоги – земельные участки промышленного назначения, и предпочтение отдается объекту с меньшей площадью, по сравнению с большим объектом
- Конфигурация участка. Участку правильной формы отдается предпочтение по сравнению с участком неправильной формы.
- Наличие коммуникаций. Наличие коммуникаций, или наличие дополнительных мощностей наиболее предпочтительно, особенно для участков промышленного назначения.

Определение рыночной стоимости объекта оценки производилось по следующему алгоритму:

1. Присвоение шкалы оценки ценообразующим факторам исходя из диапазонов значений характеристик по ним объектов-аналогов и объекта оценки.

2. Присвоение ценообразующим факторам весовых коэффициентов.

Все объекты-аналоги предлагаются на вторичном рынке и имеют схожие характеристики. Различия в общей площади, по мнению Оценщика, не влияют существенным образом на рыночную стоимость. Результаты расчета приводятся далее в таблицах.

3. Присвоение ценообразующим факторам весовых коэффициентов.

Значения весовых коэффициентов (G_i) были получены методом анализа иерархий (МАИ). Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее. Суть метода заключается в сравнении факторов между собой по принципу более важный/менее важный и их оцифровке. При сравнении элемента с самим собой отношение равно единице. Сила суждения при оценке важности определяется с помощью цифровой фундаментальной шкалы абсолютных значений таблице ниже.⁷

⁷ Источник: Саати Томас А. Принятие решений при зависимостях и обратных связях: Аналитические сети.

Степень предпочтения	Определение	Комментарий
1	Равная предпочтительность	Две альтернативы одинаково предпочтительны с точки зрения цели
2	Слабая степень предпочтения	Промежуточная градация между равным и средним предпочтением
3	Средняя степень предпочтения	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив немного предпочтительнее другой
4	Предпочтение выше среднего	Промежуточная градация между средним и умеренно сильным предпочтением
5	Умеренно сильное предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив явно предпочтительнее другой
6	Сильное предпочтение	Промежуточная градация между умеренно сильным и очень сильным предпочтением
7	Очень сильное (очевидное) предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив гораздо предпочтительнее другой: доминирование альтернативы подтверждено практикой
8	Очень, очень сильное предпочтение	Промежуточная градация между очень сильным и абсолютным предпочтением
9	Абсолютное предпочтение	Очевидность подавляющей предпочтительности одной альтернативы над другой имеет неоспоримое подтверждение

Метод анализа иерархий предусматривает декомпозицию проблемы на отдельные ее части. Относительная значимость критериев определяется путем сопоставления пар, при этом действует принцип обратной пропорциональности: $f_{i,j} = 1/f_{j,i}$.

Если предпочтительность *i*-й альтернативы по сравнению с *j*-й имеет одно из приведенных выше значений, то оценка предпочтительности *j*-й альтернативы перед *i*-й будет иметь обратное значение (например: если *x* предпочтительнее *y* в пять раз, т. е. $x = 5y$, тогда $y = x/5$).

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений $A = \{a_{ij}\}$. Размерность матрицы *n* равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение $a_{ij} = a_{ji}$, т.е. матрица является обратно симметричной.

Веса факторов являются нормированными значениями компонентов собственного вектора $F = \{F_i\}$ матрицы *A*. Компоненты собственного вектора матрицы вычисляются как среднее геометрическое значение соответствующих строк матрицы:

$$F_i = \left(\prod_{j=1}^n f_{i,j} \right)^{1/n}$$

Тогда веса ценообразующих факторов вычисляются по формуле:

$$G_i = \frac{F_i}{\sum F_i}$$

Предпочтительность ценообразующих факторов выставлялась согласно определенным в анализе рынка приоритетам ценообразующих факторов, а также фундаментальной шкалы оценки силы суждений.

Расчет весов ценообразующих факторов представлен в таблице ниже.

Оценка объектов-аналогов и объекта оценки по каждому из ценообразующих факторов в соответствии с присвоенной шкалой
Кодировка

Таблица 14

№ п/п	Аналоги	Цена объекта, руб/кв.м	Площадь объекта	Оптимальность месторасположения	Конфигурация	Коммуникации
1	Аналог 1	39 867	2	1	2	3
2	Аналог 2	27 904	2	2	2	2
3	Аналог 3	19 513	1	1	2	2
4	Аналог 4	18 998	2	1	2	2
5	Аналог 5	32 432	2	2	2	3
6	Аналог 6	19 853	2	2	2	2
О.О.	г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1	?	1	1	1	1
	Максимальное значение		2	2	2	3

Нормировка оценок (перевод абсолютного показателя качества в относительный путем нахождения частного от деления индивидуального абсолютного показателя по конкретному ценообразующему фактору на его максимально возможный абсолютный показатель.

Кодировка с нормировкой

Таблица 15

№ п/п	Аналоги	Цена объекта, руб/кв.м	Площадь объекта	Оптимальность месторасположения	Конфигурация	Коммуникации
1	Аналог 1	39 867	1,00	0,50	1,00	1,00
2	Аналог 2	27 904	1,00	1,00	1,00	0,67
3	Аналог 3	19 513	0,50	0,50	1,00	0,67
4	Аналог 4	18 998	1,00	0,50	1,00	0,67
5	Аналог 5	32 432	1,00	1,00	1,00	1,00
6	Аналог 6	19 853	1,00	1,00	1,00	0,67
О.О.	г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1	?	0,50	0,50	0,50	0,33

4. Корректировка нормированных оценок объектов-аналогов и объекта оценки по каждому из ценообразующих факторов на весовые коэффициенты последних.

Корректировка нормированных оценок объектов-аналогов и объекта оценки

Таблица 16

№ п/п	Аналоги	Цена объекта, руб/кв.м	Площадь объекта	Оптимальность месторасположения	Конфигурация	Коммуникации	Индекс
	Вес		0,50	0,50	0,50	0,50	2,00
1	Аналог 1	39 867	0,500	0,250	0,500	0,500	1,750
2	Аналог 2	27 904	0,500	0,500	0,500	0,333	1,833
3	Аналог 3	19 513	0,250	0,250	0,500	0,333	1,333
4	Аналог 4	18 998	0,500	0,250	0,500	0,333	1,583
5	Аналог 5	32 432	0,500	0,500	0,500	0,500	2,000
6	Аналог 6	19 853	0,500	0,500	0,500	0,333	1,833
О.О.	г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1	?	0,250	0,250	0,250	0,167	0,917

5. Расчет удельного показателя стоимости как средневзвешенной величины откорректированных цен объектов-аналогов

Таблица 17

Расчет удельного показателя стоимости как средневзвешенной величины откорректированных цен объектов-аналогов

№ п/п	Аналоги	Цена объекта, руб/кв.м	Индекс Иа	Разность Иа-Ио	1/(Иа-Ио)	Весовой коэффициент	Расчетная величина, руб./кв.м
1	Аналог 1	39 867	1,750	0,833	1,20	0,1463	5 830,74
2	Аналог 2	27 904	1,833	0,917	1,09	0,1330	3 710,09
3	Аналог 3	19 513	1,333	0,417	2,40	0,2925	5 707,75
4	Аналог 4	18 998	1,583	0,667	1,50	0,1828	3 473,18
5	Аналог 5	32 432	2,000	1,083	0,92	0,1125	3 648,73
6	Аналог 6	19 853	1,833	0,917	1,09	0,1330	2 639,59
О.О.	г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1	?	0,917		8,20		22 370,48

Растная величина удельного показателя стоимости объекта оценки, рассчитанная как средневзвешенная величина откорректированных цен объектов-аналогов, составила 22 370, 48 руб./кв. м.

Умножая величину удельного показателя стоимости недвижимости на площадь оцениваемого объекта, приходим к выводу, что стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет 396 136 479,92 с учетом допустимого округления:

396 136 000 (Триста девяносто шесть миллионов сто тридцать шесть тысяч)

9.2. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта недвижимости является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект недвижимости на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Это пренебрежимого имущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса и предложения.
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости и арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В рамках данного отчета для определения рыночной стоимости был использованы один подход – сравнительный. Соответственно вес сравнительного подхода составляет 100%

Таблица 18. Результаты согласования рыночной стоимости

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость, руб.
Вес подхода, %	0%	100%	0%	
Стоимость недвижимого имущества - земельный участок, площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице)	обоснованно не использовался	396 136 479,92	обоснованно не использовался	396 136 479,92

Таким образом,

Рыночная стоимость недвижимого имущества - земельный участок, площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице) округленно по состоянию на 22 августа 2022 г., составляет:

396 136 000(Триста девяносто шесть миллионов сто тридцать шесть тысяч) рублей

9.3. Скидка на вид передаваемого права

Наличие полного права собственности на объект недвижимости позволяет его владельцу распоряжаться объектом по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства, в таком случае стоимость объекта будет максимальной. Вместе с тем, как мы уже отмечали, особенностью данного объекта недвижимости является отсутствие государственной регистрации права, на основании чего помимо права собственности Оценщик оценивает и право требования. Корректировка на вид передаваемого права для различных категорий земельных участков приведена в табл. 1, за коэффициент 1,00 принят вид передаваемого права - право собственности.

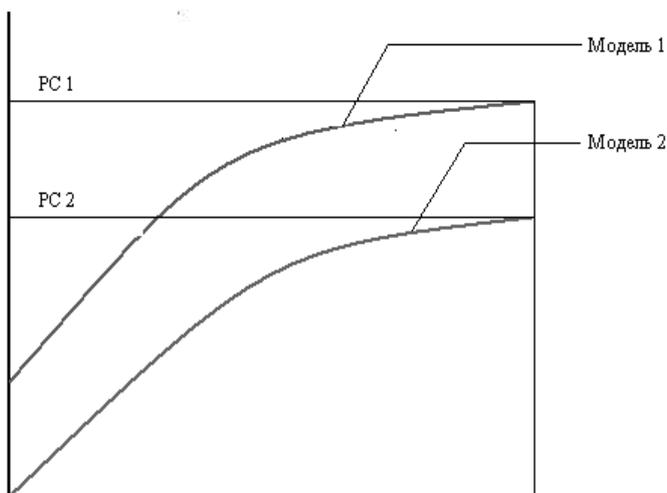
Поскольку на дату оценки право собственности на недвижимое имущество не имеет государственной регистрации, то оценщик принял решение оценить и право требования на имущество, связанное с тем, что реализация регистрации имущества носит вероятностный характер и может быть затянута во времени. Поэтому необходимо определить насколько изменится стоимость недвижимого имущества, если сама государственная регистрация права будет проведена с задержкой. Также зачастую права требования займодавца к должнику передаются третьему лицу с определенной скидкой (дисконтом) в силу различных обстоятельств. Необходимо понимать, что уступка права требования (цессия), как практически любая хозяйственная операция, влечет за собой определенные налоговые последствия, а в случае с уступкой прав требования может служить причиной возникновения серьезных налоговых рисков для передающей стороны.

Существует несколько способов определения скидки на пролонгированную реализацию прав собственности: метод сравнения парных продаж (анализируются цены продажи идентичного объекта в обычных условиях и в пролонгированные сроки реализации прав), метод прямого анализа характеристик и экспертный метод.

В настоящем отчете использовался метод, учитывающий сроки экспозиции, выраженный математическими моделями, приведенными в публикациях Козырева Юрия Васильевича (кандидат экономических наук, преподаватель кафедры Экономика Интеллектуальной собственности Факультета инноваций и высоких технологий МФТИ, Председатель Экспертного Совета Российского Общества Оценщиков) и опубликованными в «Вестнике оценщика» (www.appraiser.ru).

С сокращением периода рыночной экспозиции вероятность реализации актива по рыночной стоимости снижается. Пролонгированная передача прав реализации актива должна обуславливать адекватное снижение уровня рыночной стоимости. Таким образом, разница между рыночной стоимостью и рыночной стоимостью объекта оценки определяется, прежде всего, требуемым временем реализации объекта оценки, не говоря о самом факторе вынужденности продажи. Пролонгированная передача прав реализации определяется отношением требуемого времени реализации (экспозиции) – T_{TP} – к сложившемуся на дату оценки периоду рыночной экспозиции – $T_{PЭ}$ – для данного вида объекта оценки.

Таким образом, рыночная цена арестованного объекта оценки может быть определена рыночной стоимостью, скорректированной на скидку.



Формула 1:

$$AC = PC * \frac{1}{(1+i)^{(T_{PЭ}-T_{TP})}}$$

Формула 2:

$$AC = PC * \frac{(1 - \exp(-i \times T_{TP}))}{(1 - \exp(-i \times T_{PЭ}))}$$

где

i – ставка дисконтирования (среднерыночная доходность вложений в подобные объекты);
 T_{PE} – рыночная экспозиция;
 T_{TP} – требуемая экспозиция;
 PC – рыночная стоимость объекта оценки;
 AC – стоимость объекта оценки.

Формула 1 имеет тенденцию к значительному завышению результата при $T_{TP} \ll T_{PE}$, а формула 2 – напротив, к занижению. К тому же при $T_{TP} = 0$, стоимость, рассчитанная с помощью модели 2, равна нулю, что явно не логично. Для устранения этих негативных тенденций в качестве итоговой величины рыночной стоимости арестованного объекта оценки принимается взвешенная величина, определяемая с соответствующими весами, а именно 1:1.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования - это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков дохода в единую величину текущей стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости бизнеса. Под ставкой дисконтирования понимается требуемая инвестором норма прибыли на вложенный капитал. Ставка дисконтирования может быть определена в номинальном, либо реальном выражении в любой валюте.

В данном Отчете определяется номинальная ставка дисконтирования, включающая инфляционную составляющую.

Существует три основных метода определения ставки дисконтирования:

- метод рыночной экстракции (метод выделения);
- метод модели оценки капитальных активов (CAPM);
- метод кумулятивного построения.

Метод рыночной экстракции (метод выделения) основан на анализе норм прибыли, получаемых владельцами сопоставимых объектов. Данный метод является наиболее достоверным, но для его использования необходима достоверная информация о реальных объектах и заключенных по ним сделкам. По мнению Оценщиков, данный метод может применяться только при наличии необходимого количества и качества достоверной информации по объектам-аналогам.

Характерными признаками рынка коммерческой недвижимости являются:

- отсутствие практики открытого доступа к информации о заключенных сделках, обнаружения результатов сделок, предоставления в органы регистрации достоверной финансовой информации по регистрируемой сделке и т.п.;

- снижение количества сделок купли-продажи ввиду ухудшения общеэкономической ситуации вследствие экономического кризиса.

В данной работе метод рыночной экстракции не использовался, ввиду отсутствия рыночной информации о сопоставимых объектах-аналогах, предлагающихся в продажу/аренду или недавно проданных/арендованных.

Метод модели оценки капитальных активов (CAPM) использует для определения необходимой нормы дохода три компонента:

- безрисковую норму дохода;
- рыночную премию за риск;
- коэффициент β (относительный уровень специфических рисков рассматриваемого проекта по сравнению со среднерыночным риском).

Этот метод основан на предпосылке, что инвестору необходим дополнительный доход, превышающий возможный доход от полностью застрахованных от риска ценных бумаг. Дополнительный доход является компенсацией за вложения в рискованные активы. По существу, этот метод основан на анализе рынка ценных бумаг и может давать достаточно объективные результаты для оценки инвестиционных проектов, сравнимых с вложениями в ликвидные акции обществ открытого типа. К сожалению, на фондовом рынке отсутствуют не только котирующиеся акции компаний, управляющих объектами коммерческого назначения, но и акции строительных предприятий, занимающихся их постройкой, поэтому корректно и объективно определить коэффициент β не представляется возможным. В условиях существенного сужения объемов циркулирующих на рынке ценных бумаг становится проблематичным и определение реальной рыночной премии за риск. Метод CAPM Оценщиками не использовался.

Метод кумулятивного построения предполагает построение ставки дисконтирования на основе последовательного учета безрисковой ставки и большого числа составляющих, отражающих в той или иной степени риски, присущие объекту недвижимости.

Математически формула кумулятивного построения выглядит следующим образом:

$$r = r_o + \sum dr_i$$

где

r_o – безрисковая ставка;

dr_i – премия за i-й риск.

В рамках настоящей работы ставка дисконтирования определялась методом кумулятивного построения.

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения начинается с определения безрисковой ставки, характеризующей возможность инвестирования на рынке с минимальной степенью риска.

В качестве безрисковой ставки была принята учетная ставка на дату оценки. Учетная ставка публикуется на сайте Банка России. По данным ЦБ РФ безрисковая ставка на дату оценки составляет 8,00%.

Как правило, при оценке рисков, присущих тому, или иному виду деятельности анализируют следующие группы рисков:

Таблица 19. Перечень основных рисков, связанных с инвестированием

Риски	Диапазон премии, % ⁸
Риск управления проектом	0÷5%
Риск, связанный с финансированием проекта	0÷5%
Риск изменения законодательства	0÷5%
Риск удорожания строительных материалов	0÷5%
Прочие риски (риски, связанные с деятельностью предприятия)	0÷5%

Для определения величин премий за указанные риски Оценщик применил метод экспертных оценок путем опроса коллег-оценщиков. Сведения о квалификации участвовавших в опросе экспертов приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 20. Характеристика экспертов

№ п/п	Эксперты	Должность	Контакт
Эксперт 1	Бойко А.Ю.	Генеральный директор ООО «Центр экспертизы и оценки собственности»	(812) 320-97-75
Эксперт 2	Журавлева Т.П.	Директор по продажам «Экотон»	(812) 325-16-99
Эксперт 3	Кузнецов Д.Д.	Директор по оценке, дипломированный оценщик I категории, ООО «ПРИМА аудит»	(812) 329-40-04
Эксперт 4	Севастьянова Е.А.	Начальник отдела оценки КТ «ЛИАИР»	(812) 449-63-49
Эксперт 5	Лучков И.Л.	Директор департамента оценки и аналитических исследований, ООО «Агентство «Бекар»	(812) 324-31-31
Эксперт 6	Бирюков В.В.	Зам. руководителя отдела оценки ООО "Институт проблем предпринимательства"	(812) 703-40-91

Далее, опрошенные эксперты расставили себе и другим экспертам веса, с которыми, по их мнению, должны учитываться указанные результаты. Для каждого эксперта итоговый вес был рассчитан как среднее значение присвоенных данному эксперту весов. Результаты расчета представлены ниже в таблице:

Таблица 21. Весовые коэффициенты, с которыми учитываются мнения экспертов

Эксперты	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Эксперт 5	Эксперт 6	Среднее значение
Эксперт 1	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,20	0,22
Эксперт 2	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20	0,25	0,22
Эксперт 3	0,20	0,15	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20
Эксперт 4	0,15	0,10	0,15	0,10	0,20	0,15	0,14
Эксперт 5	0,10	0,15	0,15	0,15	0,10	0,15	0,13
Эксперт 6	0,10	0,15	0,10	0,10	0,05	0,05	0,09
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Ниже в таблице произведен расчет величин премий за описанные выше риски:

Таблица 22. Расчет величин премий

Эксперт	Вес эксперта	Риск управления проектом	Риск, связанный с финансированием проекта	Риск изменения законодательства	Риск удорожания строительных материалов	Прочие риски (риски, связанные с деятельностью предприятия)

⁸ Диапазоны премий за риски приняты в соответствие с мировой практикой.

Эксперт 1	0,22	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,20%
Эксперт 2	0,22	2,50%	3,30%	2,00%	3,30%	2,30%
Эксперт 3	0,20	2,00%	3,50%	2,30%	2,20%	2,70%
Эксперт 4	0,14	2,50%	3,00%	2,30%	3,50%	2,30%
Эксперт 5	0,13	2,30%	3,10%	2,30%	3,30%	2,30%
Эксперт 6	0,09	2,00%	3,30%	2,00%	3,00%	2,00%
Средневзвешенное значение	1,00	2,22%	3,20%	2,14%	3,22%	2,33%

Рассчитанная таким образом, ставка дисконтирования составляет:

Таблица 23. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	8,00%
Риск управления проектом	2,22%
Риск связанный с финансированием проекта	3,20%
Риск изменения законодательства	2,14%
Риск удорожания строительных материалов	3,22%
Прочие риски (риски, связанные с деятельностью предприятия)	2,33%
Ставка дисконтирования, %	21,11%

Следует, что ставка дисконтирования составляет 21,11%.

С учетом данных величин скидка на право требования для определения стоимости объекта оценки составит:

Таблица 24. Расчет скидки на пролонгированную реализацию прав собственности

Параметр	Обозначение	Формула 1	Формула 2
Ликвидационный срок экспозиции, мес.	Гтр	2	2
Рыночный срок экспозиции, мес.	Грэ	6	15
Степень (срок, мес)		6	15
Годовая ставка дисконтирования, %		21,11%	21,11%
Месячная ставка дисконтирования, %		1,76%	1,76%
Ликвидационный коэффициент	wi	76,98%	14,91%
Скидка на право требования	(1-wi)	23,02%	85,09%
Веса для формул		90	10
Средневзвешенное значение		29,22%	

Таким образом, скидка на право требования для определения стоимости объекта оценки составляет 29,22%.

Таким образом, рыночная стоимость права требования на недвижимое имущество - земельный участок, площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице) по состоянию на 22 августа 2022 г., составляет: $396\ 136\ 480 \cdot (100\% - 29,22\%) = 280\ 368\ 080$ рублей или с учетом допустимого округления:

280 368 000 (Двести восемьдесят миллионов триста шестьдесят восемь тысяч) рублей

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо не оказывало значительного профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с положениями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Стандартами оценочной деятельности ФСО 1-11 утвержденными приказами Минэкономразвития России №297 от 20.05.15г. "Об утверждении ФСО №1", №298 от 20.05.15г. "Об утверждении ФСО №2", № 299 от 20.05.15г. "Об утверждении ФСО №3", Федеральным стандартом оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328, Федеральным стандартом оценки № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 326, Федеральным стандартом оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утверждѐнный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721 и Гражданским кодексом Российской Федерации
- расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

На основании расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе, сообщаем, что:

Рыночная стоимость права собственности недвижимого имущества - земельный участок, площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице), для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002) по состоянию на 22 августа 2022 г., составляет:

396 136 000 (Триста девяносто шесть миллионов сто тридцать шесть тысяч) рублей

рыночная стоимость права требования на недвижимое имущество - земельный участок, площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице) округленно по состоянию на 22 августа 2022 г., составляет:

280 368 000 (Двести семьдесят миллионов триста шестьдесят восемь тысяч) рублей

Настоящий отчет составлен и подписан исполнителями в г. Санкт-Петербург 19 сентября 2022 года.

Оценщик



Балданов З.Д.

Генеральный директор

ООО "Северо-Западная Оценочная Компания"

Печникова И.Е.

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовая литература.

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-РФ от 29 июля 1998 года;
3. Закона РФ от 29. 07. 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
5. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
6. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299
7. Федеральный стандарт оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 ноября 2010 г. № 508;
8. Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 4 июля 2011 года N 238;
9. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 26 ноября 2014 г. № 611;
10. Федеральным стандартом оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326;
11. Федеральным стандартом оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327;
12. Федеральным стандартом оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328;
13. Федеральным стандартом оценки № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 326;
14. Федеральным стандартом оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721;
15. Федеральным стандартом оценки №13 «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №722;Постановление Правительства РФ №982 от 22 августа 2010 г.;
16. «Международные стандарты оценки» Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под ред. Г.И. Микерина, Москва, 2003 г.
17. Государственный стандарт РФ ГОСТ Р51195.0.01-98 "Единая система оценки недвижимого имущества. Основные положения" (принят и введен в действие Постановлением Госстандарта РФ от 18 августа 1998 г. N 327)
18. О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы. Постановление Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. N 1.

Монографии

19. Андрианов Ю.В., к.т.н., Юдин А.В., к.э.н. «Систематизация методов расчета при оценке машин и оборудования», «Красногвардейский оценщик», №4 (23), август 2003 г.
20. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия, М, 2001г.
21. Гельберг Б.Т., Пекелис Г.Д. Ремонт промышленного оборудования. – М.: Высшая школа, 1988 г.
22. Касьяненко Т.Г. Оценка машин и оборудования. Учебное пособие. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2002 г. – 150 с.
23. Ковалев А.П. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. М.: Академия оценки, 1966 г.
24. Лаврухина Н.Д. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств: Учебно – методический комплекс. – М.: Финансовая академия при Правительстве РФ. 2003
25. Назарова О.С., Третьяков Э.А. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования».
26. Оценивая машины и оборудование. Под ред. Дж. Алико. Перевод избранных глав, подготовленный ИЭР ВБ при содействии РОО. – 1995 г.
27. Оценка машин и оборудования. Учебные материалы, подготовленные для семинаров ИЭР Всемирного банка Робертом Б.Подвальным и Эдвардом В.Рэтэром. - СПб.; 1995 г.
28. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». /Ответственный редактор В.М. Рутгайзер: Учебно - практическое пособие. - М.: Дело, 1998 г. – 240 с.
29. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П.Ковалев и др. – М.: Интерреклама, 2003 г.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Приложение 1. Копии документов об образовании оценщиков





ПОЛИС / ДОГОВОР № 7862R/776/00097/20

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Санкт-Петербург «14» декабря 2020 г.
 Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя управления страхования имущества и ответственности Блока корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала АО «АльфаСтрахование» Ицовойского К.А., действующего на основании Доверенности № 9335/18 от 23.08.2018 года

СТРАХОВАТЕЛЬ **Балданов Зорикто Дашевич**
 действительный член Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», реестровый № 0019 от 20.11.2009.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ФРАНШИЗА Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметить знаком «V»
300 000,00	500,00	V
500 000,00	900,00	-
1 000 000,00	1 360,00	-
3 000 000,00	2 300,00	-
5 000 000,00	3 200,00	-
7 000 000,00	5 000,00	-
10 000 000,00	5 950,00	-
15 000 000,00	8 500,00	-

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок не позднее «31» декабря 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@spb.alfastrah.ru и/или по почте по адресу: 190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору страхования, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Полису информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

АО «АльфаСтрахование» С-Пб филиал
190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. Б.
ИНН 7713056834

От имени СТРАХОВЩИКА


М.П. Ицковский К.А. /

Договор от первичник, с перезаключением Договора №:
Исполнитель Герасимов Владимир Ильич 8(921) 343-96-80

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Балданов Зорико Дашевич
ИНН 78131054414
Адрес регистрации: 197198, г. Санкт-Петербург, Большой пр.
ПС, д.19, кв. 85.
Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен


/ Балданов З.Д. /

ПОЛИС к договору страхования гражданской ответственности организации, заключаящей договоры на проведение оценки № 922/1798399173

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (196066, г. Санкт-Петербург, Московский пр-кт, д.212, ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «14» сентября 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Северо-Западная Оценочная Компания» Юридический адрес: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр. д. 24 Индекс: 190005 ОГРН. 1067847438735 ИНН: 7839330637 Е – mail 9651366@mail.ru тел. +7 (812)965-13-66 р/с 40702810401077000080 банк Филиал Северо-Западный ПАО Банка «ФК Открытие» г. Санкт-Петербург БИК 044030795
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 17.09.2020г. по 24 часа 00 минут 16.09.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.09.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (пять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6.900 (шесть тысяч девятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1798399173 от 14.09.2020г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Терминасов Михаил Михайлович	
Код 3450415	

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П. (должность, подпись)

По Доверенности №78/217-и/78-2020-5-914 от "24" августа 2020 года

○ ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1

к Договору возмездного оказания услуг по оценке
№085-Н-22 от «22» августа 2022 г.

Задание на оценку

г. Санкт-Петербург

«22» августа 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью "ЕВРОДОРСТРОЙ" (ОГРН 1077847022110, ИНН 7811366337, 192177, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОЕЗД 3-Й РЫБАЦКИЙ, 3, ЛИТ.А) в лице конкурсного управляющего Ермаковой Ольги Анатольевны (ИНН 780100607455, СНИЛС 068-110-109-26, адрес для корреспонденции: 199406, Санкт-Петербург, а/я 89), действующей по решению Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу А56-125158/2019 с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Западная Оценочная Компания», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Печниковой Ирины Евгеньевны, действующий на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», составили Задание на проведение Исполнителем оценки в соответствии с Договором возмездного оказания услуг по оценке №085-Н-22 от «22» августа 2022 г. (Далее – Договор):

1. Основные положения

1.1. Объект оценки:

Право собственности и право требования на недвижимое имущество: земельный участок, площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице)

1.2. Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:

ЗУ - Право собственности, ООО «Строительная компания «ТЕМП»

ЗУ - Право требования, ООО «Евродорстрой»

1.3. Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки:

Определение рыночной стоимости для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002), в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. Собственник объекта оценки (правообладатель):

ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ “ТЕМП” (ИНН 7841349674, ОГРН 1069847512976 от 06.12.2006г),

1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Только в соответствии с указанной целью;

1.6. Вид стоимости:

Рыночная стоимость

1.7. Дата оценки:

«22» августа 2022 г. (Дата составления Договора)

1.8. Сроки проведения оценки:

10 рабочих дней с даты начала оказания услуг;

1.9. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.
- Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.
- Дополнительные допущения, на которых основывается оценка, будут сформулированы в отчете об оценке.

2. Перечень оцениваемого имущества

Таблица 1

Наименование объекта	Собственник Зарегистрированное право Правоустанавливаюи не документы	Обременения
<p>Земельный участок, общей площадью 17 708 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ- для размещения промышленных объектов кадастровый номер: 78:11:0006047:39, расположен по адресу: г. Санкт- Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице)</p>	<p>ООО "Строительная компания "ТЕМП", ИНН: 7841349674, ОГРН: 1069847512976 Собственность 78:11:0006047:39- 78/032/2017-1 06.12.2017</p>	<p>Запрещение регистрации от 27.06.2022, №78:11:0006047:39-78/011/2022-73, основание: Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства 104470/22/77055-ИП, № 438343798/7755, выдан 22.06.2022, ОСП по Центральному АО № 3 ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-11-08; реквизиты документа-основания: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.11.2018 № 99/2018/219053352 выдан: ФГИС ЕГРН.; Содержание ограничения (обременения): Правила установления санитарно- защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03 марта 2018 г. № 222: п.5 В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях : а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; б) размещение объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.</p>

3. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на проведение оценки
действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

4. Подписи Сторон

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»:

Генеральный директор

ООО «Северо-Западная Оценочная Компания»



Лещикова И.Е./

«ЗАКАЗЧИК»:

Конкурсный управляющий

ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
«ТЕМП»Ермаковой О.А.
М.П.

Приложение 4. Принт-скрины объектов-аналогов

Аналоги ЗУ

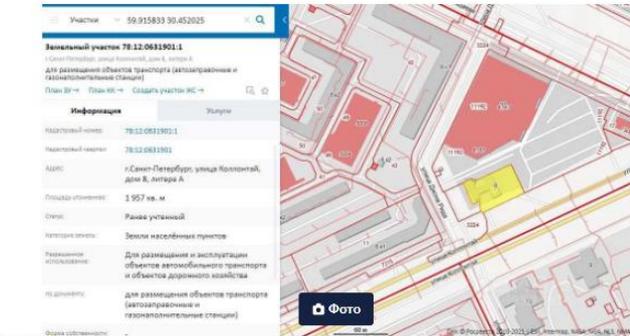
Аналог 1

spb.cian.ru/sale/commercial/271238734/

Коммерческая земля, 19,57 сот.

Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, ул. Коллонтай, 8 [На карте](#)
 00 Проспект Большевиков · 12 мин. пешком 00 Ладожская · 38 мин. пешком
 00 Улица Дыбенко · 31 мин. пешком

В избранное



19.57 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

Предлагается к продаже земельный участок коммерческого назначения (кад. 78:12:0631901:1) площадью 1957 м.кв. Расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Коллонтай, д.8, лит А. На территории располагается здание автозаправочного комплекса площадью 77,2 кв.м.
 Примыкание к дороге въезд/выезд с ул. Коллонтай. Электричество, водоснабжение, канализация. Категория земель Земли населенных пунктов.
 Вид разрешенного использования: для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов автодорожного хозяйства. Для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции).
 Собственность.
 Имеются аналогичные объекты в городе, дополнительная информация по телефону.

100 000 000 ₽

5 109 863 ₽ за сот.

+7 981 859-23-80
+7 911 276-05-29

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

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НЕВАДА-ЦЕНТР
Документы проверены

РИЕЛТОР
Ольга Суслина
★ 5.0 · 1

spb.cian.ru/sale/commercial/271238734/

Фотографии (1) [Описание](#) [На карте](#) [Похожие объявления](#)

Коммерческая земля, 19,57 сот.

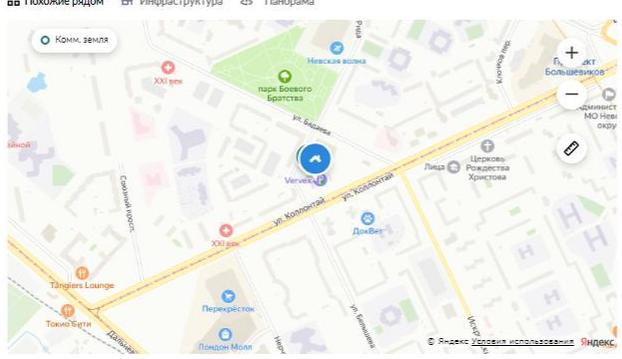
В избранное

Технические характеристики

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, ул. Коллонтай, 8
 00 Проспект Большевиков 12 мин. пешком 00 Ладожская 38 мин. пешком
 00 Улица Дыбенко 31 мин. пешком

Похожие рядом **Инфраструктура** **Панорама**



100 000 000 ₽

5 109 863 ₽ за сот.

+7 981 859-23-80
+7 911 276-05-29

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

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НЕВАДА-ЦЕНТР
Документы проверены

РИЕЛТОР
Ольга Суслина
★ 5.0 · 1

Аналог 2

Коммерческая земля, 48,93 сот.

Санкт-Петербург, р-н Московский, Гагаринское, просп. Юрия Гагарина, 32к5В [На карте](#)

Звездная · 4 мин. на транспорте Парк Победы · 4 мин. на транспорте

Московская · 13 мин. пешком

♥ В избранное



48.93 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Продается земельный участок площадью 4893 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007677:29.
 Назначение: Земли населенных пунктов для размещения промышленных объектов, с возможностью многоэтажной жилой застройки.
 Вид права: собственность.
 Объект находится: г. Санкт-Петербург, Московский район, пр. Юрия Гагарина, д. 32, корп. 5, лит. В.
 К участку проведены коммуникации (электроэнергия, сети водоснабжения, водоотведения, сети связи, интернет). Имеется своя подстанция с электрической мощностью 450 кВт.
 Большим преимуществом земельного участка является отличная транспортная доступность.
 Рассмотрим возможность оплаты частично деньгами и частично коммерческой недвижимостью.

175 000 000 Р

3 576 538 Р за сот.

+7 911 193-29-57

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И [отзыв](#) после звонка

ID 13567062

PRO

Документы агента проверены

Технические характеристики	
Электричество	Есть, на участке
Мощность	360 кВт
Канализация	
Тип	Есть, на участке
	Центральная
Водоснабжение	
Тип	Есть, на участке
	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Санкт-Петербург, р-н Московский, Гагаринское, просп. Юрия Гагарина, 32к5В

[🚗 Звездная 4 мин. на транспорте](#)
[🚗 Парк Победы 4 мин. на транспорте](#)
[🚶 Московская 13 мин. пешком](#)

[🗺 Похожие рядом](#)
[🏠 Инфраструктура](#)
[👁 Панорама](#)

© Яндекс [Условия использования](#) Яндекс

Аналог 3

spb.cian.ru/sale/commercial/266633316/

Коммерческая земля, 47,98 сот.

Санкт-Петербург, р-н Невский, Невская застава, Автогенная ул., 6К2 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [⊞](#) [🔗](#) [⚠️](#)



4 фото



47.98 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

Объект расположен в шаговой доступности от станции метро "Елизаровская". В настоящее время в этом районе активно формируется инфраструктура современной деловой зоны, ведется строительство новых деловых центров и жилых комплексов. Находящиеся поблизости промышленные предприятия перепрофилируют свои здания и земельные участки под современные коммерческие объекты. Площадь участка: 4 798 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения складских объектов. Зонирование по ПЗЗ: общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, с включением объектов инженерной инфраструктуры (ТД1-2_2). По градостроительному регламенту территориальной зоны ТД1-2_2 установлены следующие виды разрешенного использования участков: Объекты культурно-досуговой деятельности; Объекты торговли (ТЦ, ТРЦ); Общественное питание; Гостиничное обслуживание и др. Условно-разрешенные виды использования: Среднеэтажная жилая застройка; Многоэтажная жилая застройка. Высотный регламент: разрешенная высота строительства 54 м Вид права: собственность. На участке находится нежилое строение: кирпичное сооружение, год постройки 1982, общая площадь 53,1 кв. м., этажность 1. Вид права: собственность. Также на участке расположены временные нежилые сооружения складского и хозяйственного назначения общей площадью 800 кв.м. Удаленность от основных транспортных узлов: Расстояние до станции метро "Елизаровская" 900 м (10 минут пешком); Невский

spb.cian.ru/sale/commercial/266633316/

120 000 000 ₹ [↑](#) [↓](#)
2 501 043 ₹ за сот.

+7 981 187-37-73

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

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Российский аукционный дом [👉](#)
[Документы проверены](#)

РИЕЛТОР
Андрей Гаврилин

[🔍](#)

Фотографии (4) [Описание](#) [На карте](#) [Похожие объявления](#)

Коммерческая земля, 47,98 сот. [В избранное](#)

Санкт-Петербург, р-н Невский, Невская застава, Автогенная ул., 6К2

Похожие рядом [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



120 000 000 ₹ [↑](#) [↓](#)
2 501 043 ₹ за сот.

+7 981 187-37-73

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

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Российский аукционный дом [👉](#)
[Документы проверены](#)

РИЕЛТОР
Андрей Гаврилин

Аналог 4

spb.cian.ru/sale/commercial/264698798/

Коммерческая земля, 36,55 сот.

Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комендантский аэродром [На карте](#)
 Пионерская - 10 мин. пешком

В избранное

3 фото

89 000 000 ₹ 2 435 021 ₹ за сот.

+7 911 728-03-57

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

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Большой Дом**
Документы проверены

РИЕЛТОР **Лариса Мельникова**

36,55 сот. **Участок поселений**
 Площадь Категория

Продается земельный участок в Приморском районе по адресу: Коломяжский пр-т, участок 77, юго-восточнее дома 10 лит АФ. Разрешенное использование для размещения промышленных объектов. Кадастровый номер 78:34:410101:63. Участок площадью 36,55 соток находится на территории бывшего Северного завода, где имеются складские и производственные комплексы, а также все коммуникации. Заключен договор на электроснабжение 40 квт. Территория предприятия огорожена. Ближайшие станции метро Пионерская и Черная речка, от которых до участка 15 мин пешком. До выезда на ЗСД 3,5 км. Рядом Железнодорожная станция Новая Деревня. Торг!

spb.cian.ru/sale/commercial/264698798/

Фотографии (3) Описание На карте Похожие объявления

Коммерческая земля, 36,55 сот. [В избранное](#)

Технические характеристики	
Электричество	Есть, на участке
Мощность	40 кВт
Канализация	Есть, по границе участка
Водоснабжение	Есть, по границе участка
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комендантский аэродром
 Пионерская 10 мин. пешком

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

89 000 000 ₹ 2 435 021 ₹ за сот.

Следить за изменением цены

УСН

+7 911 728-03-57

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

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Большой Дом**
Документы проверены

РИЕЛТОР **Лариса Мельникова**

Аналог 5

Коммерческая земля, 12,54 сот.

Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Цветочная ул. [На карте](#)
Электросила - 12 мин. пешком Московские ворота - 14 мин. пешком

В избранное < >



12.54 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Земельный участок. Цветочная 16 Земельный участок К продаже предлагается Земельный участок 1254 м2 ограничен улицами Цветочная и Новорощинская. За более подробной информацией и организацией просмотра, позвоните по номеру указанному в объявлении.

49 000 000 ₽

3 907 497 ₽ за сот.

Следить за изменением цены

УСН

+7 968 187-36-64

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

Пожалуйста, скжите, что нашли это объявление на ЦИАН
отзыв после звонка

Простые Решения

Профи PRO
Документы агентства проверены

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
Нет отзывов
Опыт работы с 2008 года
Еще 916 объектов

Фотографии (2) Описание **На карте** Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 12,54 сот. В избран

Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Цветочная ул.
Электросила 12 мин. пешком Московские ворота 14 мин. пешком

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



Экспорт Печать Пожаловаться

Простые Решения

Документы агентства проверены

управляющая компания

3 года 10 месяцев на ЦИАН 917 объявлений

Продажа недвижимости: жилая, коммерческая. Аренда недвижимости: коммерческая.
Ипотечное кредитование: ипотека. Другие услуги: управление объектами.



49 000 000 ₽

3 907 497 ₽ за сот.

+7 968 187-36-64

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

Пожалуйста, скжите, что нашли это объявление на ЦИАН. И ост
отзыв после звонка

Простые Решения

Профи PRO
Документы агентства проверены

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
Нет отзывов
Опыт работы с 2008 года
Еще 916 объектов



Аналог 6

spb.cian.ru/sale/commercial/272048351/

Коммерческая земля, 53,84 сот.

Санкт-Петербург, р-н Фрунзенский, Волковское, ул. Салова, 44к1 [На карте](#)
📍 Волковская - 7 мин. на транспорте

❤ В избранное



14 фото

53,84 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

Продается ангар площадью 660 кв. метров на участке 53,84 сотки.
Кадастровый номер :78:1360007337:13
На территории так же расположены:
Отдельная огороженная автостоянка.
Кирпичное здание 124 кв. метра
Участок ровный, асфальтированный, много места. Возможна дальнейшая застройка.
Выделено 200 кВт электроэнергии.
Рядом, в шаговой доступности, метро Волковская и Бухарестская.
До центра города 7-10 минут езды на машине.
До КАД 20 минут.
Рядом будет проходить Восточный скоростной диаметр.
Въезд оборудован воротами со шлакбаумом. Удобный проезд для легкового и грузового транспорта.
Собственник юридическое лицо.

137 000 000 Р
2 544 577 Р за сот.

+7 968 188-51-53

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

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

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Адмирал
Документы проверены

РИЕЛТОР
Антон Андреев

Приложение 5. Копии документов Заказчика

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.08.2022, поступившего на рассмотрение 01.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568			
Кадастровый номер:	78:11:0006047:39		
Номер кадастрового квартала:	78:11:0006047		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.12.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:11:6047:39		
Местоположение:	г. Санкт-Петербург, Якорная улица, участок 1, (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице)		
Площадь:	17709 +/- 47		
Кадастровая стоимость, руб.:	67468840.85		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:11:0006047:2134		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:11:6047:33		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
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 расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568			
Кадастровый номер:	78:11:0006047:39		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	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		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом 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"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 08.11.2019; реквизиты документа-основания: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.11.2018 № 99/2018/219053352 выдан: ФГИС ЕГРН.. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.05.2020; реквизиты документа-основания: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.03.2020 № 6/н выдан:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568			
Кадастровый номер:	78:11:0006047:39		
	ФГИС ЕГРН. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.01.2021; реквизиты документа-основания: решение об установлении санитарно-защитной зоны для ООО «Аксель групп» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 5, лит. А. от 23.07.2019 № 78-00-05/45-15573-2019 выдан: Управление Федеральной Службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека г. Санкт-Петербурга. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.09.2021; реквизиты документа-основания: решение об установлении санитарно-защитной зоны для производственной площадки автозаправочной станции № 78185 «Магнитогорская» ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт» от 31.05.2021 № 78-00-05/45-11963-2021 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу.		
Получатель выписки:	Ермакова Ольга Анатольевна		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568			
Кадастровый номер:	78:11:0006047:39		
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	20.06.2022 17:45:16	
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-71	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление Полостьровское ОСП, вынесенное по материалам исполнительного производства 131026/20/78006-ИП, № 405372078/7806, выдан 17.06.2022, Полостьровское ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	09.06.2022 15:30:19	
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-70	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве, вынесенное по материалам исполнительного производства 48193/22/77039-ИП, № 160499630/7739, выдан 06.06.2022, МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	
Всего разделов: 8		
Всего листов выписки: 29		
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568		
Кадастровый номер:	78:11:0006047:39	
4.4	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	30.05.2022 14:55:06
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-66
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление Полюстровское ОСП, вынесенное по материалам исполнительного производства № 167651/21/78006-ИП, № 402612476/7806, выдан 25.05.2022, Полюстровское ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.5	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	30.05.2022 14:54:56
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-65
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление Полюстровское ОСП, вынесенное по материалам исполнительного производства № 167652/21/78006-ИП, № 402612499/7806, выдан 25.05.2022, Полюстровское ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	
Всего разделов: 8		
Всего листов выписки: 29		
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568		
Кадастровый номер:	78:11:0006047:39	
4.6	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	16.05.2022 16:01:45
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-64
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 432614416/7755, № 432614416/7755, выдан 11.05.2022, ОСП по Центральному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.7	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.05.2022 19:41:17
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-59
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 74268/22/77055-ИП, № 432614619/7755, выдан 11.05.2022, ОСП по Центральному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	
Всего разделов: 8		
Всего листов выписки: 29		
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568		
Кадастровый номер:		
78:11:0006047:39		
4.8	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.05.2022 08:44:27
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-58
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центальному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 35256/22/77055-ИП, № 429375690/7755, выдан 15.04.2022, ОСП по Центальному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.9	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.05.2022 08:41:06
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-57
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центальному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 35245/22/77055-ИП, № 429375681/7755, выдан 15.04.2022, ОСП по Центальному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	
Всего разделов: 8		
Всего листов выписки: 29		
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568		
Кадастровый номер:		
78:11:0006047:39		
4.10	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.05.2022 08:37:50
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-56
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центальному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 35241/22/77055-ИП, № 429375659/7755, выдан 15.04.2022, ОСП по Центальному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.11	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.05.2022 08:35:24
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-55
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центальному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 35234/22/77055-ИП, № 429375647/7755, выдан 15.04.2022, ОСП по Центальному АО № 3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2		Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 29	
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568			
Кадастровый номер:		78:11:0006047:39	
4.12	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	12.05.2022 08:31:03	
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-54	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 35259/22/77055-ИП, № 429375500/7755, выдан 15.04.2022, ОСП по Центральному АО № 3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
4.13	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	11.05.2022 18:23:51	
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-53	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 59060/22/77055-ИП, № 429375704/7755, выдан 15.04.2022, ОСП по Центральному АО № 3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2		Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 29	
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568			
Кадастровый номер:		78:11:0006047:39	
4.14	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	30.03.2022 11:17:22	
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-50	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО №3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 50712/22/77055-ИП, № 426986589/7755, выдан 28.03.2022, ОСП по Центральному АО № 3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
4.15	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	29.03.2022 18:19:36	
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-49	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление ОСП по Центральному АО № 3, вынесенное по материалам исполнительного производства № 50029/22/77055-ИП, № 426986997/7755, выдан 28.03.2022, ОСП по Центральному АО № 3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

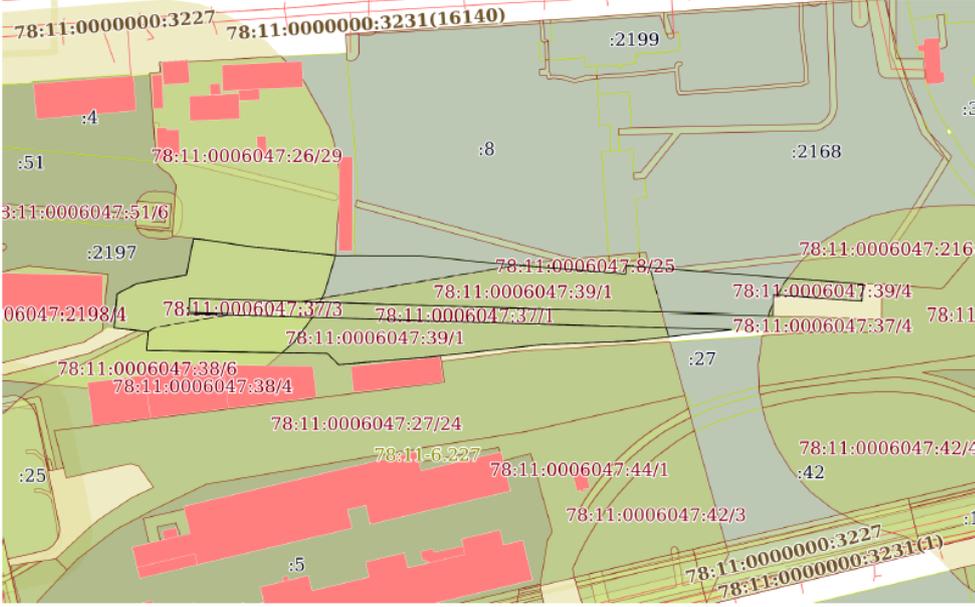
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 29		
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568		
Кадастровый номер:		78:11:0006047:39
4.16	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.01.2022 09:48:00
	номер государственной регистрации:	78:11:0006047:39-78/011/2022-44
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве, вынесенное по материалам исполнительного производства 143107/21/77039-ИП, № 154100348/7739, выдан 11.01.2022, МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
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:	данные отсутствуют
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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества)

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 29		
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568		
Кадастровый номер:		78:11:0006047:39
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568			
Кадастровый номер:		78:11:0006047:39	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 29	
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568							
Кадастровый номер:				78:11:0006047:39			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	4°43.0'	20.19	данные отсутствуют	78:11:0006047:2197	г.Москва, ул.Преображенская, д.б. кв.4
2	1.1.2	1.1.3	62°28.7'	13.68	данные отсутствуют	78:11:0006047:2197	г.Москва, ул.Преображенская, д.б. кв.4
3	1.1.3	1.1.4	79°50.2'	12.75	данные отсутствуют	78:11:0006047:2197	г.Москва, ул.Преображенская, д.б. кв.4
4	1.1.4	1.1.5	80°36.1'	17.88	данные отсутствуют	78:11:0006047:2197	г.Москва, ул.Преображенская, д.б. кв.4
5	1.1.5	1.1.6	10°59.6'	22.76	данные отсутствуют	78:11:0006047:2197	г.Москва, ул.Преображенская, д.б. кв.4
6	1.1.6	1.1.7	94°34.4'	5.52	данные отсутствуют	78:11:0006047:26	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	98°31.4'	31.38	данные отсутствуют	78:11:0006047:26	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	95°49.4'	52.62	данные отсутствуют	78:11:0006047:26	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	89°2.5'	9.57	данные отсутствуют	78:11:0006047:26	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	90°28.2'	40.22	данные отсутствуют	78:11:0006047:8	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	94°59.2'	13.92	данные отсутствуют	78:11:0006047:8	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	96°11.5'	25.04	данные отсутствуют	78:11:0006047:8	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	94°44.6'	86.48	данные отсутствуют	78:11:0006047:8	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	7°18.2'	5.19	данные отсутствуют	78:11:0006047:8	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	94°27.7'	144.73	данные отсутствуют	78:11:0006047:2168	адрес отсутствует
16	1.1.16	1.1.17	184°42.1'	10.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	274°17.2'	53.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	181°37.8'	12.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	271°28.6'	146.36	данные отсутствуют	78:11:0006047:37	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	271°44.2'	209.82	данные отсутствуют	78:11:0006047:37	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	182°6.5'	8.7	данные отсутствуют	78:11:0006047:37	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	91°44.3'	211.68	данные отсутствуют	78:11:0006047:37	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.24	91°36.3'	119.61	данные отсутствуют	78:11:0006047:37	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	263°25.0'	60.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	267°33.3'	56.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия			
		М.П.					

Земельный участок								
вид объекта недвижимости								
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 29
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568								
Кадастровый номер:					78:11:0006047:39			
26	1.1.26	1.1.27	263°40.0'	21.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
27	1.1.27	1.1.28	263°45.2'	40.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
28	1.1.28	1.1.29	263°45.3'	5.33	данные отсутствуют	78:11:0006047:38	адрес отсутствует	
29	1.1.29	1.1.30	265°4.9'	57.04	данные отсутствуют	78:11:0006047:38	адрес отсутствует	
30	1.1.30	1.1.31	314°57.5'	9.77	данные отсутствуют	78:11:0006047:38	адрес отсутствует	
31	1.1.31	1.1.32	281°18.6'	0.36	данные отсутствуют	78:11:0006047:38	адрес отсутствует	
32	1.1.32	1.1.33	270°54.1'	109.93	данные отсутствуют	78:11:0006047:38	адрес отсутствует	
33	1.1.33	1.1.34	5°32.4'	11.7	данные отсутствуют	78:11:0006047:38	адрес отсутствует	
34	1.1.34	1.1.35	275°55.3'	6.49	данные отсутствуют	78:11:0006047:38	адрес отсутствует	
35	1.1.35	1.1.1	276°3.9'	14.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2	
		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 29			
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568			
Кадастровый номер:		78:11:0006047:39	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	Х	У		
1	2	3	4	5
1	94905.44	119674.03	-	-
2	94925.56	119675.69	-	-
3	94931.88	119687.82	-	-
4	94934.13	119700.37	-	-
5	94937.05	119718.01	-	-
6	94959.39	119722.35	-	-
7	94958.95	119727.85	-	-
8	94954.3	119758.88	-	-
9	94948.96	119811.23	-	-
10	94949.12	119820.8	-	-
11	94948.79	119861.02	-	-
12	94947.58	119874.89	-	-
13	94944.88	119899.78	-	-
14	94937.73	119985.96	-	-
15	94942.88	119986.62	-	-
16	94931.62	120130.91	-	-
17	94921.04	120130.04	-	-
18	94925.07	120076.28	-	-
19	94912.77	120075.93	-	-
20	94916.54	119929.62	-	-
21	94922.9	119719.9	-	-
22	94914.21	119719.58	-	-
23	94907.79	119931.16	-	-
24	94904.44	120050.72	-	-

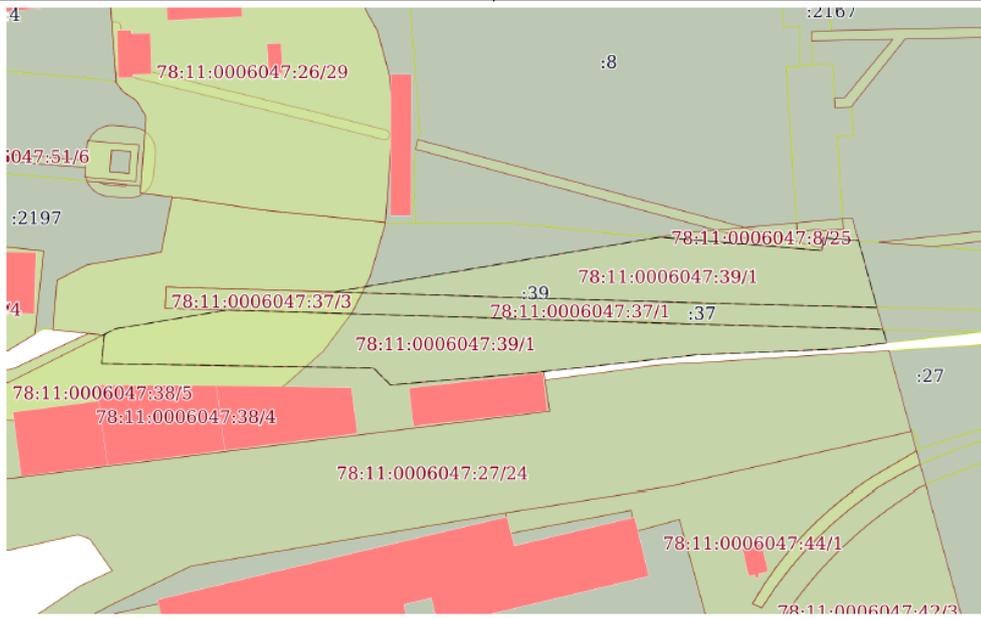
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 8
			Всего листов выписки: 29
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568			
Кадастровый номер:		78:11:0006047:39	
25	94897.55	119991.02	-
26	94895.15	119934.81	-
27	94892.8	119913.64	-
28	94888.36	119873.07	-
29	94887.78	119867.77	-
30	94882.89	119810.94	-
31	94889.79	119804.03	-
32	94889.86	119803.68	-
33	94891.59	119693.76	-
34	94903.24	119694.89	-
35	94903.91	119688.43	-
36	94905.44	119674.03	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 4 Лист 19

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

Земельный участок			
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4		Всего разделов: 8
			Всего листов выписки: 29
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568			
Кадастровый номер:		78:11:0006047:39	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:11:0006047:39/1	
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

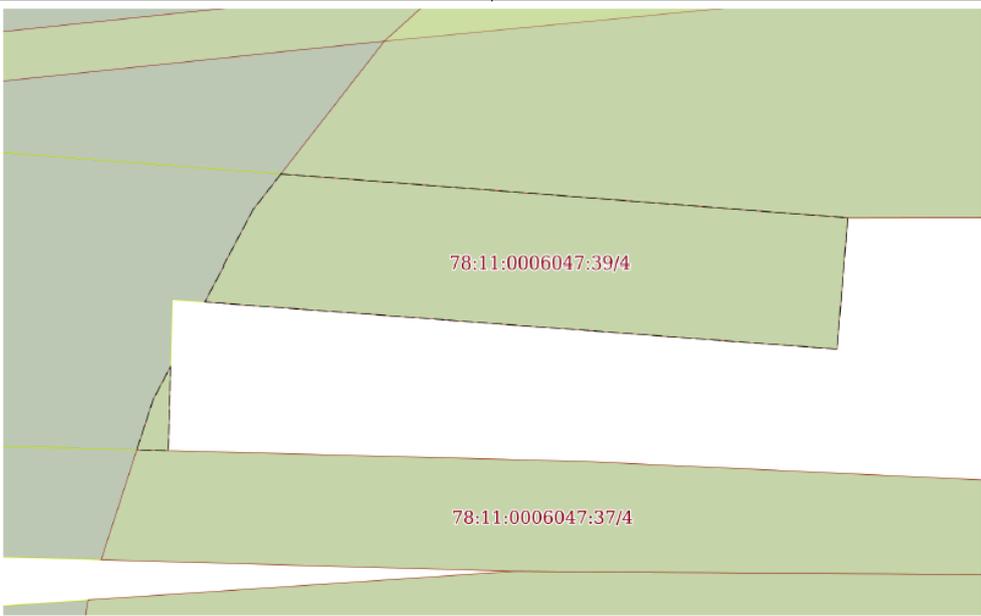
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
01.08.2022г № КУВИ-001/2022-130020568			
Кадастровый номер:		78:11:0006047:39	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:11:0006047:39/2	
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
01.08.2022г № КУВИ-001/2022-130020568			
Кадастровый номер:	78:11:0006047:39		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
78:11:0006047:39/1	9582	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-11-08; реквизиты документа-основания: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.11.2018 № 99/2018/219053352 выдан: ФГИС ЕГРН.; Содержание ограничения (обременения): Правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03 марта 2018 г. № 222: п. 5 В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях : а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.; Реестровый номер границы: 78.11.2.234	
78:11:0006047:39/2	5891	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-05-29; реквизиты документа-основания: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.03.2020 № 6/н выдан: ФГИС ЕГРН; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п.5 Постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 г. N 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.; Реестровый номер границы: 78.11.2.253	
78:11:0006047:39/3	5891	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-01-27; реквизиты документа-основания: решение об установлении санитарно-защитной зоны для ООО «Аксель групп» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 5, лит. А, от 23.07.2019 № 78-00-05/45-15573-2019 выдан: Управление Федеральной Службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека г. Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п.5 Постановления	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 22

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
01.08.2022г № КУВИ-001/2022-130020568			
Кадастровый номер:	78:11:0006047:39		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:11:0006047:39/4	
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 29	
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568	
Кадастровый номер: 78:11:0006047:39	
78:11:0006047:39/4	533 Правительства РФ от 3 марта 2018 г. N 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции; Реестровый номер границы: 78:11-6.210; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для ООО «Аксель групп», по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 5, лит. А.; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-09-21; реквизиты документа-основания: решение об установлении санитарно-защитной зоны для производственной площадки автозаправочной станции № 78185 «Магнитогорская» ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт» от 31.05.2021 № 78-00-05/45-11963-2021 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п.5 Постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 г. N 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.; Реестровый номер границы: 78:11-6.602; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для производственной площадки автозаправочной станции № 78185 «Магнитогорская» ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 34, лит. А; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 29					
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568					
Кадастровый номер: 78:11:0006047:39					
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 78:11:0006047:39/1 Система координат СК-1964					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	94903.24	119694.89	-	-	
2	94891.59	119693.76	-	-	
3	94889.86	119803.68	-	-	
4	94889.79	119804.03	-	-	
5	94882.89	119810.94	-	-	
6	94887.78	119867.77	-	-	
7	94888.36	119873.07	-	-	
8	94892.8	119913.64	-	-	
9	94895.15	119934.81	-	-	
10	94897.55	119991.02	-	-	
11	94900	120012.24	-	-	
12	94905.56	120010.72	-	-	
13	94907.79	119931.16	-	-	
14	94913.45	119744.7	-	-	
15	94905.76	119699.33	-	0.1	
16	94903.29	119694.43	-	-	
17	94903.24	119694.89	-	-	
1	94920.83	119788.25	-	-	
2	94916.54	119929.62	-	-	
3	94914.51	120008.26	-	-	
4	94941.77	120000.78	-	-	
5	94942.88	119986.62	-	-	
6	94937.73	119985.96	-	-	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568			
Кадастровый номер:		78:11:0006047:39	
7	94943.19	119920.2	-
8	94920.83	119788.25	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29	
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568				
Кадастровый номер:		78:11:0006047:39		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 78:11:0006047:39/2 Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	Х	Y		
1	2	3	4	5
1	94925.56	119675.69	-	-
2	94905.44	119674.03	-	-
3	94903.91	119688.43	-	-
4	94903.24	119694.89	-	-
5	94891.59	119693.76	-	-
6	94890.29	119776.5	-	-
7	94896.63	119783.64	-	0.1
8	94911.92	119795.03	-	-
9	94914.21	119719.58	-	-
10	94922.9	119719.9	-	-
11	94920.49	119799.44	-	-
12	94926.75	119802.54	-	0.1
13	94948.34	119808.77	-	0.1
14	94949.2	119808.84	-	-
15	94954.3	119758.88	-	-
16	94958.95	119727.85	-	-
17	94959.39	119722.35	-	-
18	94937.05	119718.01	-	-
19	94934.13	119700.37	-	-
20	94931.88	119687.82	-	-
21	94925.56	119675.69	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568					
Кадастровый номер:		78:11:0006047:39			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 78:11:0006047:39/3					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	94905.44	119674.03	-	-	
2	94925.56	119675.69	-	-	
3	94931.88	119687.82	-	-	
4	94934.13	119700.37	-	-	
5	94937.05	119718.01	-	-	
6	94959.39	119722.35	-	-	
7	94958.95	119727.85	-	-	
8	94954.3	119758.88	-	-	
9	94949.2	119808.84	-	-	
10	94948.34	119808.77	-	-	
11	94926.75	119802.54	-	-	
12	94920.49	119799.44	-	-	
13	94922.9	119719.9	-	-	
14	94914.21	119719.58	-	-	
15	94911.92	119795.03	-	-	
16	94896.63	119783.64	-	-	
17	94890.29	119776.5	-	-	
18	94891.59	119693.76	-	-	
19	94903.24	119694.89	-	-	
20	94903.91	119688.43	-	-	
1	94905.44	119674.03	-	-	

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

М.П.

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
01.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130020568					
Кадастровый номер:		78:11:0006047:39			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 78:11:0006047:39/4					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	94919.62	120076.12	-	-	
2	94912.77	120075.93	-	-	
3	94912.84	120073.39	-	-	
4	94916.93	120074.71	-	-	
1	94919.62	120076.12	-	-	
1	94935.2	120085.05	-	-	
2	94931.62	120130.91	-	-	
3	94921.04	120130.04	-	-	
4	94924.87	120078.89	-	-	
5	94932.3	120082.8	-	-	
1	94935.2	120085.05	-	-	

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

М.П.



4765/2021-292004(2)



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
27 июня 2021 года.

Дело № А56-125158/2019/сд. 1

Резолютивная часть определения объявлена 15 июня 2021 года.
Полный текст определения изготовлен 27 июня 2021 года.

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Д.В. Лобова,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Ивановой Е.Ю.,
рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего Ермаковой
Ольги Анатольевны

о признании сделки недействительной

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной
ответственностью «Евродорстрой» (192177, г. Санкт-Петербург, 3-й Рыбацкий проезд,
д. 3, лит. А, ИНН 7811366337, ОГРН 1077847022110),

Ответчик: ООО «Строительная компания «ТЕМП»,

при участии:

от к/у: представителя Волоскова А.А. по доверенности от 26.10.2020

установил:

В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «Юридический центр
«Дофин» о признании общества с ограниченной ответственностью «Евродорстрой»
несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 12.02.2020 дело № А56-125158/2019 объединено с делом
№ А56-117070/2019 в одно производство с присвоением объединенному делу номера
А56-125158/2019.

Решением арбитражного суда от 01.07.2020 общество с ограниченной
ответственностью «Евродорстрой» признано несостоятельным (банкротом) по
упрощенной процедуре отсутствующего должника, в отношении него открыта
процедура банкротства – конкурсное производство. Конкурсным управляющим
утверждена член Союза СРО «Гильдия арбитражных управляющих» Ермакова Ольга
Анатольевна

В суд 24.03.2021 поступило заявление конкурсного управляющего Ермаковой
Ольги Анатольевны о признании сделки недействительной, в котором заявитель
просит:

1. Признать недействительным Договор купли-продажи земельного участка и
расположенного на нем производственного комплекса №80/2017 от 10 ноября 2017
года;

2. Применить последствия недействительности сделки, а именно:

- Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «ТЕМП» вернуть в конкурсную массу Общества с ограниченной ответственностью «Евродорстрой» земельный участок, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, уч. 1 (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице), относящийся к землям населенных пунктов, имеющий кадастровый номер 78:11:0006047:39, общей площадью 17 709 кв.м.;
- Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «ТЕМП» вернуть расположенный на земельном участке (78:11:0006047:39) производственный комплекс по изготовлению бетонных смесей, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 206,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, д.5, корп. 4, литера А, имеющий кадастровый номер: 78:11:0006047:2134.

В судебном заседании конкурсный управляющий поддержал свое заявление в полном объеме.

Арбитражный суд, изучив материалы и доказательства по заявлению, заслушав позиции лиц, участвующих в деле, приходит к следующим выводам.

10 ноября 2017 года между ООО «Евродорстрой» и Обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания «ТЕМП» (далее по тексту - ООО «СК «ТЕМП», Ответчик) заключен Договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем производственного комплекса №80/2017 (далее по тексту - Договор №80/2017 от 10 ноября 2017 года), в соответствии с п. 1.1. которого ООО «Евродорстрой» обязалось передать в собственность, а ООО «СК «ТЕМП» обязалось принять и оплатить по цене и на условиях, предусмотренных Договором №80/2017 от 10 ноября 2017 года, земельный участок, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, уч. 1 (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице), относящийся к землям населенных пунктов, имеющий кадастровый номер 78:11:0006047:39, общей площадью 17 709 кв.м. (далее по тексту Земельный участок).

В соответствии с п. 1.2. Договора №80/2017 от 10 ноября 2017 года, ООО «Евродорстрой» также обязалось передать в собственность, а ООО «СК «ТЕМП» обязалось принять и оплатить по цене и на условиях, предусмотренных Договором №80/2017 от 10 ноября 2017 года, расположенный на Земельном участке производственный комплекс по изготовлению бетонных смесей, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 206,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, д.5, корп. 4, литера А, имеющий кадастровый номер: 78:11:0006047:2134 (далее по тексту -Производственный комплекс).

В силу п. 2.1. Договора №80/2017 от 10 ноября 2017 года, стоимость Земельного участка составляет 88 000 000, кроме того, ООО «СК «ТЕМП» также обязалось оплатить всю сумму до 31 декабря 2017 года, оплата допускалась как единовременным платежом, так и частями.

Исходя из п. 2.2. Договора №80/2017 от 10 ноября 2017 года стоимость Производственного комплекса составляет 37 500 000, в том числе НДС 18% - 5 720 338 рублей 98 копеек, ООО «СК «ТЕМП» обязалось оплатить полную стоимость Производственного комплекса до 31 декабря 2017 года, оплата допускалась как единовременным платежом, так и частями.

ООО «Евродорстрой» исполнило свои обязательства по передаче Земельного участка и Производственного комплекса ООО «СК «ТЕМП» в полном объеме. Данные обстоятельства подтверждаются Актом приема-передачи участка от 10 ноября 2017 года к договору №80/2017 от 10 ноября 2017 года купли-продажи земельного участка и расположенного на нем производственного комплекса (далее по тексту Акт приема-передачи земельного участка от 10 ноября 2017 года) и Актом приема-передачи

производственного комплекса от 10 ноября 2017 года к договору №80/2017 от 10 ноября 2017 года купли-продажи земельного участка и расположенного на нем производственного комплекса (далее по тексту - Акт приема-передачи производственного комплекса от 10 ноября 2017 года).

Между тем, в нарушение положений п. 2.1. и п. 2.2. ООО «СК «ТЕМП» не произвело оплату по Договору №80/2017 от 10 ноября 2017 года ни за Земельный участок, ни за Производственный комплекс.

Расчеты между сторонами в сроки, установленные Договором №80/2017 от 10 ноября 2017 года, так и после их пропуска со стороны ООО «СК «ТЕМП», не производились.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), частью 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Согласно пункту 1 статьи 61.1 Закона о банкротстве, сделки, совершенные должником, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям, предусмотренным Законом о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 61.8 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки должника подается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве должника, и подлежит рассмотрению в деле о банкротстве должника.

В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. Согласно статье 61.1 Закона о банкротстве сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с ГК РФ, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в Законе о банкротстве.

Согласно пункту 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка).

Предполагается, что другая сторона знала об этом, если она признана заинтересованным лицом, либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника, либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

Цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если на момент совершения сделки должник отвечал или в результате совершения сделки стал отвечать признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была совершена безвозмездно или в отношении заинтересованного лица, либо направлена на выплату (выдел) доли (пая) в имуществе должника учредителю (участнику) должника в связи с выходом из состава учредителей (участников) должника, либо совершена при наличии одного из условий, содержащихся в абзацах 3 – 5 пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

Одним из таких условий может являться то обстоятельство, что стоимость переданного в результате совершения сделки или нескольких взаимосвязанных сделок имущества либо принятых обязательства и (или) обязанности составляет двадцать и

более процентов балансовой стоимости активов должника (абзац 3 пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве).

В пункте 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» разъясняется, что для признания сделки недействительной по данному основанию необходимо, чтобы оспаривающее сделку лицо доказало наличие совокупности всех следующих обстоятельств:

а) сделка совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов (применительно к этому обстоятельству законодательство о банкротстве вводит ряд презумпций, в силу которых наличие указанной цели предполагается, если на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и имеется хотя бы одно из других обстоятельств, предусмотренных абзацами 2 – 5 пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, в частности совершение сделки в отношении заинтересованного лица. При этом, установленные абзацами 2 – 5 пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве презумпции являются опровержимыми - они применяются, если иное не доказано другой стороной сделки);

б) в результате совершения сделки причинен вред имущественным правам кредиторов (при определении вреда имущественным правам кредиторов следует иметь в виду, что в силу абзаца 32 статьи 2 Закона о банкротстве под ним понимается уменьшение стоимости или размера имущества должника и (или) увеличение размера имущественных требований к должнику, а также иные последствия совершенных должником сделок или юридически значимых действий, приведшие или могущие привести к полной или частичной утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества);

в) другая сторона сделки знала или должна была знать об указанной цели должника к моменту совершения сделки.

В случае недоказанности хотя бы одного из этих обстоятельств суд отказывает в признании сделки недействительной по данному основанию.

Оспариваемый конкурсным управляющим Договор №80/2017 был заключен 10 ноября 2017 года, в то время, как уже 19 декабря 2017 года Межрайонной ИФНС Российской Федерации по крупнейшего налогоплательщика № 1 по городу Санкт-Петербургу (далее по тексту МИФНС №1) была инициирована выездная налоговая проверка, что подтверждается Решением №15-17/1120 от 28 марта 2019 года.

Исходя из текста Решения №15-17/1120 от 28 марта 2019 года следует, что МИФНС №1 выявило факт неуплаты ООО «Евродорстрой» НДС и налога на прибыль организации в общем размере 189 462 850 рублей, что повлекло за собой также наложению штрафа в размере 37 892 570 рублей, а также начислению пеней 37 892 570 рублей, а всего 266 679 470 рублей 14 копеек. Данные обстоятельства также установлены вступившим в силу Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16 февраля 2021 года по делу №А56-9173/2020.

Таким образом, уже на момент заключения Договора №80/2017 от 10 ноября 2017 года у Должника имелись значительные долговые обязательства перед бюджетом, которые включены в реестр требований кредиторов ООО «Евродорстрой»

Таким образом, в случае реализации предмета Договора №80/2017 от 10 ноября 2017 года по реальной рыночной стоимости третьему лицу могла бы удовлетворить часть требований МИФНС №1.

Учитывая факт отсутствия оплаты по Договору №80/2017 от 10 ноября 2017 года со стороны ООО «СК «ТЕМПЬ», а также факт наличия значительной задолженности ООО «Евродорстрой» перед бюджетом Российской Федерации, можно сделать вывод о том, что Договор №80/2017 от 10 ноября 2017 года был заключен с целью вывода

актива из собственности Должника, и, как следствие, причинения значительного имущественного вреда кредиторам ООО «Евродорстрой».

Следует также отметить, что согласно правовой позиции, изложенной в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 12 марта 2019 года по делу №305-ЭС17-11710 (4), положения п.2 ст. 61.2 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», что нормы и выражения, следующие за первым предложением данного пункта, устанавливают лишь презумпции, которые могут быть использованы при доказывании обстоятельств, однако, например, сама по себе недоказанность признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества на момент совершения сделки (как одной из составляющих презумпции цели причинения вреда) не блокирует возможность квалификации такой сделки в качестве подозрительности.

Следовательно, цель причинения вреда имущественным правам кредиторов может быть доказана иным путем, в том числе на общих основаниях, предусмотренных ст.ст. 9 и 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту - АПК РФ).

Из правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 12 февраля 2018 года № 305-ЭС17-11710 (3) также следует, что не имеет решающего значения показатели бухгалтерской, налоговой или иной финансовой отчетности для определения соответствующего признака неплатежеспособности, так как данный признак носит объективный характер и не должен зависеть от усмотрения хозяйствующего субъекта, самостоятельно составляющего отчетность (должника) и представляющего ее в компетентные органы. В противном случае, помимо прочего, для должника создавалась бы возможность манипулирования содержащимися в отчетах сведениями для влияния на действительность конкретных сделок или хозяйственных операций с определенными контрагентами, что очевидно противоречит требованиям справедливости и цели законодательного регулирования института несостоятельности.

Следует отметить, что ООО «Евродорстрой» является отсутствующим должником, данный Земельный участок и Производственный комплекс Должника является крупнейшим из выявленных активов. Немаловажным обстоятельством также является внесенная в ЕГРЮЛ запись о недостоверности местонахождения ООО «Евродорстрой».

Таким образом, данные факты также подтверждают недостоверность сведений о финансовом состоянии Должника, которые были представлены в контролирующие органы.

Следует также отметить, что ООО «Евродорстрой» и ООО СК «ТЕМП» аффилированные лица:

- учредителем ООО «Евродорстрой» (ИНН 7811366337) является ООО «УК «ОРТУС» (ИНН 7814478455);

- учредителем ООО «СК «ТЕМП» также является ООО «УК «ОРТУС» (ИНН 7814478455).

Также есть основания полагать, что Договор №80/2017 от 10 ноября 2017 года был заключен между ООО «Евродорстрой» и ООО «СК «ТЕМП» с целью преодоления установленного п.4 ч. 1 ст. 575 ГК РФ, прямого запрета дарения между коммерческими организациями.

Согласно п. 1 ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. В силу п. 2 ст. 168 ГК РФ, если из закона не следует иное, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна.

В соответствии с п. 2 ст. 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

В силу п.1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в абз. 4 пункта 4 постановления Постановление Пленума ВАС РФ от 23 декабря 2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III. 1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», п. 10 постановления Пленума ВАС РФ от 30.04.2009 N 32 "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» разъяснил, что наличие в законодательстве о банкротстве специальных оснований оспаривания сделок само по себе не препятствует суду квалифицировать сделку, при совершении которой допущено злоупотребление правом, как ничтожную (статьи 10 и 168 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 61.6 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», все, что изъято у должника по сделке, признанной недействительной подлежит возврату в конкурсную массу.

Таким образом, земельный участок и производственный комплекс подлежат возврату ООО «СК «ТЕМП» в конкурсную массу ООО «Евродорстрой».

На основании вышеизложенного, суд считает заявление о признании сделки должника недействительной обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Руководствуясь ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 184 – 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Арбитражный суд определил:

Признать недействительным Договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем производственного комплекса №80/2017 то 10.11.2017 г., заключенный между ООО «Евродорстрой» и ООО «Строительная компания «ТЕМП».

Применить последствия недействительности сделки в виде:

- обязанности ООО «Строительная компания «ТЕМП» возвратить в конкурсную массу должника земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, уч. 1 (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице), относящийся к землям населенных пунктов, имеющий кадастровый номер 78:11:0006047:39, общей площадью 17 709 кв.м.;

- обязанности ООО «Строительная компания «ТЕМП» возвратить расположенный на земельном участке (78:11:0006047:39) производственный комплекс по изготовлению бетонных смесей, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей ,1), общей площадью 206,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, д.5, корп. 4, литера А, имеющий кадастровый номер 78:11:0006047:2134.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «ТЕМП» в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 6 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течении 10 дней с даты вынесения судебного акта.

Судья

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 24.08.2020 15:10:42
Кому выдана Лобова Дина Викторовна

Д.В. Лобова



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
18 октября 2021 года.

Дело № А56-125158/2019/сд. 1/з. 1

Резолютивная часть определения объявлена 05 октября 2021 года.
Полный текст определения изготовлен 18 октября 2021 года.

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Д.В. Лобова,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Ивановой Е.Ю.,
рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего Ермаковой Ольги Анатольевны
об изменении способа исполнения судебного акта
в рамках дела о несостоятельности (банкротства) общества с ограниченной ответственностью «Евродорстрой» (192177, г. Санкт-Петербург, 3-й Рыбацкий проезд, д. 3, лит. А, ИНН 7811366337, ОГРН 1077847022110),
Ответчик: общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Темп»

при участии:
от к/у: представителя Волоскова А.А. по доверенности от 26.10.2020

установил:

В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «Юридический центр «Дофин» о признании общества с ограниченной ответственностью «Евродорстрой» несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 12.02.2020 дело № А56-125158/2019 объединено с делом № А56-117070/2019 в одно производство с присвоением объединенному делу номера А56-125158/2019.

Решением арбитражного суда от 01.07.2020 общество с ограниченной ответственностью «Евродорстрой» признано несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре отсутствующего должника, в отношении него открыта процедура банкротства – конкурсное производство. Конкурсным управляющим утверждена член Союза СРО «Гильдия арбитражных управляющих» Ермакова Ольга Анатольевна.

В суд 24.03.2021 поступило заявление конкурсного управляющего Ермаковой Ольги Анатольевны о признании сделки недействительной, в котором заявитель просит:

1. Признать недействительным Договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем производственного комплекса №80/2017 от 10 ноября 2017 года;

2. Применить последствия недействительности сделки, а именно:

- Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «ТЕМП» вернуть в конкурсную массу Общества с ограниченной ответственностью «Евродорстрой» земельный участок, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, уч. 1 (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице), относящийся к землям населенных пунктов, имеющий кадастровый номер 78:11:0006047:39, общей площадью 17 709 кв.м.;

- Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «ТЕМП» вернуть расположенный на земельном участке (78:11:0006047:39) производственный комплекс по изготовлению бетонных смесей, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 206,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, д.5, корп. 4, литера А, имеющий кадастровый номер: 78:11:0006047:2134.

Определением арбитражного суда от 27.06.2021 заявление конкурсного управляющего Ермаковой Ольги Анатольевны о признании сделки недействительной удовлетворено.

В суд 17.08.2021 поступило заявление конкурсного управляющего Ермаковой Ольги Анатольевны об изменении способа исполнения судебного акта, в котором заявитель просит изменить способ исполнения Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-125158/2019/сд.1 от 27 июня 2021 года, по которому ООО «Строительная компания «ТЕМП» обязана вернуть в конкурсную массу расположенный на земельном участке (78:11:0006047:39) производственный комплекс по изготовлению бетонных смесей, назначение нежилое, 2-этажный (подземных этажей 1), общей площадью 206,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, д.5, корп.4, лит.А, кадастровый номер 78:11:0006047:2134; обязав ООО «Строительная компания «ТЕМП» выплатить ООО «Евродорстрой» стоимость производственного комплекса в размере 37 500 000 рублей 00 коп.

В судебном заседании конкурсный управляющий поддержал заявление в полном объеме.

Иные лица, участвующие в деле, извещены надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, однако не явились в судебное заседание и не направили в суд своих представителей, в связи с чем, дело рассмотрено в их отсутствие (статьи 156 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Изучив материалы дела, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в рамках дела о банкротстве ООО «Евродорстрой» от 27.06.2021 (далее — Общество) судом был признан недействительным договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем производственного комплекса №80/2017 от 10.11.2017 года, заключенного между Обществом и ООО «Строительная компания «ТЕМП»; применены последствия признания сделки недействительной в виде:

- obligations ООО «Строительная компания «ТЕМП» вернуть в конкурсную массу должника земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, уч.1 (восточнее дома 7а, литера А по Якорной улице), относящийся к землям населенных пунктов, кадастровый номер 78:11:0006047:39, общей площадью 17 709 кв.м.;

- обязанности ООО «Строительная компания «ТЕМП» вернуть в конкурсную массу расположенный на земельном участке (78:11:0006047:39) производственный комплекс по изготовлению бетонных смесей, назначение нежилое, 2-этажный (подземных этажей 1), общей площадью 206,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, д.5, корп.4, лит. А, кадастровый номер 78:11:0006047:2134.

Судебный акт вступил в законную силу.

Как стало известно Должнику, производственный комплекс (нежилое помещение) был снят с регистрационного учета в апреле 2020 года ввиду его отсутствия в натуре.

Данное обстоятельство указывает на невозможность исполнения Определения суда вступившего в законную силу путем истребования в конкурсную массу спорного имущества в натуре.

В соответствии со статьей 223 АПК РФ, статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с ч. 1 ст. 324 АПК РФ при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного акта, арбитражный суд, выдавший исполнительный лист, по заявлению взыскателя, должника или судебного пристава - исполнителя вправе отсрочить или рассрочить исполнение судебного акта, изменить способ и порядок его исполнения.

Стоимость утраченного нежилого помещения согласно п.2.2. оспоренного договора купли-продажи составляет 37 500 000 рублей 00 коп.

Согласно пункту 1 статьи 61.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» все, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником, а также изъято у должника по сделке, признанной недействительной подлежит возврату в конкурсную массу. В случае невозможности возврата имущества в конкурсную массу в натуре приобретатель должен возместить действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения.

С учетом изложенного, суд считает, что заявление конкурсного управляющего обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст. 184, 185, 223, 324 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Арбитражный суд определил:

Изменить способ и порядок исполнения Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.06.2021 по делу № А56-125158/2019/сд 1 в части обязанности ООО «Строительная компания «ТЕМП» вернуть расположенный на земельном участке (78:11:0006047:39) производственный комплекс по изготовлению бетонных смесей, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей 1), общей площадью 206,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, д.5, корп. 4, литера А, имеющий кадастровый номер 78:11:0006047:2134.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Темп» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Евродорстрой» стоимость нежилого помещения в размере 37 500 000 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его вынесения.



4504/2020-238282(2)



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
01 июля 2020 года

Дело № А56-125158/2019

Резолютивная часть решения объявлена 09 июня 2020 года.
Полный текст решения изготовлен 01 июля 2020 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Лобовой Д.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Васягиной В.К., рассмотрев в судебном заседании заявление ООО «Юридический центр «Дофин» (место нахождения (адрес): 196657, г. Санкт-Петербург, Колпино, Заводской пр., д. 2, оф. 37; ОГРН 1117847070791, ИНН 7817322142)

о признании несостоятельным (банкротом)
общества с ограниченной ответственностью «Евродорстрой» (192177, г. Санкт-Петербург, 3-й Рыбацкий проезд, д. 3, лит. А, ИНН 7811366337, ОГРН 1077847022110)

при участии
от заявителя: представителя Попова К.В. по доверенности от 27.02.2020

установил:

В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «Юридический центр «Дофин» о признании общества с ограниченной ответственностью «Евродорстрой» несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 12.02.2020 дело № А56-125158/2019 объединено с делом № А56-117070/2019 в одно производство с присвоением объединенному делу номера А56-125158/2019.

В настоящем судебном заседании представитель ООО «Юридический центр «Дофин» представил уточненное заявление, в котором просил признать ООО «Евродорстрой» несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре отсутствующего должника.

Уточнения приняты судом.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения заявителя, арбитражным судом установлены следующие обстоятельства.

Как следует из материалов дела, Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02.07.2015 по делу № А56-25489/2015 с ООО «Евродорстрой» в пользу ООО «Энергострой» взыскано 4 320 381 руб. 11 коп.

Выдан исполнительный лист серия ФС № 016821588. Определением суда от 03.03.2017 выдан дубликат исполнительного листа ФС № 016821588, который

предъявлялся к исполнению в период с 31.05.2017 по 10.08.2017. Всего с должника было взыскано 1 458 035 руб. задолженности.

Задолженность в сумме 2 862 345 руб. 29 коп. была выставлена на торги по продаже имущества ООО «Энергострой». Победителем торгов признан ООО «Юридический центр «Дофин».

21.05.2018 между ООО «Энергострой» и ООО «Юридический центр «Дофин» заключен договор уступки прав требования, согласно которому ООО «Энергострой» уступил ООО «Юридический центр «Дофин» право требования к ООО «Евродорстрой» на сумму 2 862 345 руб. 29 коп.

Определением суда от 17.09.2018 по делу № А56-25489/2015 удовлетворено заявление ООО «Юридический центр «Дофин» о процессуальном правопреемстве.

18.10.2018 дубликат исполнительного листа ФС № 016821588 предъявлен к исполнению в Федеральную службу судебных приставов, однако задолженность не была погашена.

В связи с тем, что хозяйственная деятельность должником прекращена, операции по банковским счетам не проводятся, имущества, за счет реализации которого возможно было бы покрыть судебные расходы, не имеется, кредитор обратился с заявлением о признании должника банкротом по упрощенной процедуре отсутствующего должника.

Согласно части 1 статьи 227 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" к отсутствующим должникам относятся юридические лица, которые:

- фактически прекратили свою деятельность;
- не находятся по адресу, указанному в учредительных документах, и установить их местонахождение не представляется возможным.

В соответствии с пунктом 1 статьи 227 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в случаях, если гражданин - должник или руководитель должника - юридического лица, фактически прекратившего свою деятельность, отсутствует или установить место их нахождения не представляется возможным, заявление о признании должника банкротом может быть подано конкурсным кредитором, уполномоченным органом независимо от размера кредиторской задолженности.

Согласно статье 230 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются также в случае, если имущество должника - юридического лица заведомо не позволяет покрыть судебные расходы в связи с делом о банкротстве или если в течение последних двенадцати месяцев до даты подачи заявления о признании должника банкротом не проводились операции по банковским счетам должника, а также при наличии иных признаков, свидетельствующих об отсутствии предпринимательской или иной деятельности должника.

Из представленных в дело документов следует, что должник фактически прекратил хозяйственную деятельность. Бухгалтерский баланс за 2019, 2020 в справочно-информационной системе Контур.Фокус отсутствует.

Учитывая изложенное, суд полагает, что к ООО «Евродорстрой» возможно применить упрощенную процедуру банкротства отсутствующего должника.

Заявленная кредитором саморегулируемая организация – Союз СРО «Гильдия арбитражных управляющих» представила в суд документы о соответствии кандидатуры конкурсного управляющего должника – Ермаковой Ольги Анатольевны требованиям статей 20 и 20.2 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", в связи с чем данная кандидатура подлежит утверждению судом в качестве конкурсного управляющего должника с выплатой ежемесячного вознаграждения, в размере установленном Федеральным законом о банкротстве.

В связи с открытием в отношении должника процедуры конкурсного производства управляющему надлежит принять меры для опубликования сведений о признании должника банкротом в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, за 10 дней до судебного заседания представить в арбитражный суд доказательства публикации, уведомления кредиторов, ликвидационный баланс, отчет о результатах проведения конкурсного производства с приложением документов, подтверждающих продажу имущества должника, реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов, документы, подтверждающие погашение требований кредиторов, документ, подтверждающий представление в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации сведений в соответствии с подпунктами 1-8 пункта 2 статьи 6 и пунктом 2 статьи 11 Федерального закона Российской Федерации от 01.04.1996 № 27-ФЗ «Об индивидуальном (персонифицированном) учете в системе обязательного пенсионного страхования», а также иные документальные доказательства, свидетельствующие о работе в рамках конкурсного производства в соответствии с требованиями Закона о банкротстве и постановления Правительства Российской Федерации от 22.05.2003 № 299 «Об утверждении общих правил подготовки отчетов (заклучений) арбитражного управляющего».

С момента принятия настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Закона о банкротстве.

Руководствуясь статьями 20, 45, 124, 227-230 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, статьями 167-170, 176, 180, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Арбитражный суд решил:

1. Признать общество с ограниченной ответственностью «Евродорстрой» (ИНН 7811366337, ОГРН 1077847022110) несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре отсутствующего должника.

2. Открыть в отношении общества с ограниченной ответственностью «Евродорстрой» (ИНН 7811366337, ОГРН 1077847022110) процедуру банкротства - конкурсное производство.

3. Признать обоснованными и включить в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Евродорстрой» требования ООО «Юридический центр «Дофин» в размере 2 862 345 руб. 29 коп.

4. Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Евродорстрой» члена Союза СРО «Гильдия арбитражных управляющих» Ермакову Ольгу Анатольевну (адрес для направления корреспонденции: 199406, г. Санкт-Петербург, а/я 89).

5. Утвердить вознаграждение конкурсному управляющему в размере 30 000 руб.

6. Назначить к рассмотрению отчет конкурсного управляющего **на 10 ноября 2020 года на 09 час. 35 мин.** в помещении суда, по адресу: Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 6, зал № 3008.

7. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Евродорстрой» в пользу ООО «Юридический центр «Дофин» расходы по оплате государственной пошлины в сумме 6 000 руб.

Решение подлежит немедленному исполнению и может обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий месяца со дня его принятия.

Обжалование настоящего решения не приостанавливает его исполнение.

Судья

Л.В.Лобова

