

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, эксперту ООО «Центр Судебных Экспертиз Северо-Западного Округа», Васильевой Ирине Юрьевне, в связи с поручением произвести экспертизу по гражданскому делу № 2-589/2015 генеральным директором ООО «Центр Судебных Экспертиз Северо-Западного Округа» Азаренко В. М., в соответствии со ст. 14 Федерального Закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» разъяснены права и обязанности эксперта, предусмотренные ст.ст. 16 и 17 указанного закона и ст. 85 ГПК РФ.

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ предупреждена.

" 26" августа 2015 г.

Эксперт: Васильева И. Ю.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

17 ноября 2015 г.

№ 467/16-СЗ

Производство экспертизы начато: 26.08.2015 г.
 Производство экспертизы окончено: 17.11.2015 г.

26 августа 2015 г. в ООО «Центр судебных экспертиз Северо-Западного округа» из Выборгского районного суда Санкт-Петербурга поступило Определение от председательствующего судьи Аносовой Е.А. от 31 июля 2015 г. для производства судебной экспертизы.

Вместе с Определением для исследования поступили материалы гражданского дела.

Производство экспертизы поручено:

Эксперту ООО «Центр судебных экспертиз Северо-Западного округа» Васильевой И. Ю., имеющей высшее техническое образование, специальность инженера-строителя.

Член НП «Сообщества Профессионалов оценки», № 0009 от 30.12.2009 г., страховой полис № 7862R/776/00096/5 выдан ОАО «АльфаСтрахование» 01 августа 2015 года сроком до 31 июля 2016 года включительно; диплом о профессиональной переподготовке МИПК при СПб гос. Техническом университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 468054 от 14.02.2003г. Свидетельство Межотраслевого института о повышении квалификации и переподготовки кадров, СПб государственного инженерно-экономического университета, № 6179, выдан 14.04.2012 г.

Стаж работы в оценочной деятельности с 1996 г.; сертификат соответствия компетенции для экспертов судебной экспертизы № 7/1942 от 04.06.2015 г.

Обстоятельства дела:

Истец обратился в суд с иском, в котором, с последующими уточнениями просил взыскать с ответчиков задолженность по кредитному договору в размере 151 710 465 рублей 76 копеек, обратить взыскание, путем продажи с публичных торгов, на заложенное имущество.

Представитель истца - Рычкова О.И., действующая на основании доверенности, в судебное заседание явилась, против назначения и проведения по делу судебной товароведческой экспертизы не возражала.

Представитель ответчика Феоктистова С.И. и ответчика ООО «Пионер-Строй» - Семенович Д.В., действующая на основании доверенности, в судебное заседание явилась, представила ходатайство о назначении и проведении по делу судебной товароведческой экспертизы.

Суд, выслушав пояснения представителя истца, изучив материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со ст. 79 ГПК РФ при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, искусства, техники или ремесла, суд назначает экспертизу.

Суд считает, что в данном случае требуются специальные познания.

В целях правильного и объективного рассмотрения дела, суд полагает возможным назначить по делу судебную товароведческую экспертизу.

Поскольку проведение экспертизы требует значительных затрат времени, суд полагает возможным приостановить производство по данному делу.

Разрешая вопрос о поручении проведения экспертизы конкретному экспертному учреждению, суд приходит к следующему.

Согласно статье 1 ФЗ РФ «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» государственная судебно-экспертная деятельность осуществляется в процессе судопроизводства государственными судебно-экспертными учреждениями и государственными судебными экспертами.

В соответствии со статьей 11 Федерального закона государственными судебно-экспертными учреждениями являются специализированные учреждения федеральных органов исполнительной власти, созданные для обеспечения исполнения полномочий судов посредством организации и производства судебной экспертизы.

Бав

В силу статьи 12 государственным экспертом является аттестованный работник государственного судебно-экспертного учреждения, производящий судебную экспертизу в порядке исполнения своих должностных обязанностей.

Согласно статье 41 закона судебная экспертиза может проводиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями, но не являющимися государственными судебными экспертами.

Таким образом, действующее законодательство позволяет поручить проведение судебной экспертизы, либо государственному судебно-экспертному учреждению, либо конкретному судебному эксперту, либо конкретному лицу, обладающими специальными знаниями.

На разрешение эксперту поставлены вопросы:

1. Какова рыночная стоимость следующего заложенного имущества:

- нежилого помещения, площадью общей 291,6 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.77, литера Б, пом. 1-Н, кадастровый номер 78:36:0005421:1013;

- нежилого помещения, площадью общей 10,4 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.77, литера Б, пом. 7-Н, кадастровый номер 78:36:5421:0:29:6;

- нежилого помещения, площадью общей 2021.6 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.77, литера Б, пом. 2-Н, кадастровый номер 78:36:5421:0:29:2;

- нежилого помещения, площадью общей 394,5 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.77, литера Б, пом. 2-Н, кадастровый номер 78:36:5421:0:29:4?

Осмотр объекта исследования производился 14.10.2015 г. в присутствии Феоктистова С.Н. и Никова Б.В. в дневное время.

Дата определения стоимости объекта (дата проведения оценки, дата оценки) 14.10.2015 г.

Объектом исследования являются встроенные нежилые помещения:

- площадью общей 291,5¹ кв.м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.77, литера Б, пом. 1-Н, кадастровый номер 78:36:0005421:1013;

- нежилое помещение, площадью общей 10,4 кв.м., расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.77, литера Б, пом. 7-Н, кадастровый номер 78:36:5421:0:29:6;

- нежилое помещение, площадью общей 2021,6 кв.м., расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.77, литера Б, пом. 2-Н, кадастровый номер 78:36:5421:0:29:2;

¹ По свидетельству о регистрации площадь помещения 1-Н принята 291,5 м².

нежилое помещение, площадью общей 394,5 кв.м., расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.77, литера Б, пом. 2-Н, кадастровый номер 78:36:5421:0:29:4?

Литература

1. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)"».
2. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)"».
3. Тарасевич Е. «Методы оценки недвижимости», С-Петербург, 1994г.
4. Коростылев С. П. «Оценка недвижимости».
5. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. М., Изд-во «Маросейка», 2009 г.
6. Бюллетень недвижимости 2015 г.
7. <http://theproperty.ru>, <https://www.avito.ru/sankt-peterburg/>, <http://komned.ru>,
<http://www.bn.ru>.

ИССЛЕДОВАНИЕ

Проводится исследование исходных данных, указанных в Определении о назначении экспертизы, представленных документах, требованиям действующих норм и правил.

Основные определения и термины

Право собственности.

В соответствии со ст. 209 Главы 13 Раздела II Части первой Гражданского Кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

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

Вав

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО №1).

В ФЗ № 153-ФЗ «Об оценочной деятельности в российской федерации», дано следующее определение рыночной стоимости:

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

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых экспертом.

Сравнительный подход.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход будет приведен ниже в Заключение эксперта.

Вав

Доходный подход.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход будет приведен ниже в Заключение эксперта.

Затратный подход.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход в Заключение эксперта не применялся, так как исследуемые объекты представляет собой встроенные помещения в жилом здании, и их размеры не сопоставимы с размерами дома, в котором они находятся.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

Описание местоположения исследуемого объекта

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки находится в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга.

Краткое описание района.

Выборгский район расположен в северной части Петербурга между Приморским и Калининским районами. Выборгский район клином врезается в город. Он начинается от Невы между Литейным мостом и Большой Невкой. Граничит также с Петроградским районом. Его западная граница проходит по Большой Невке до Кантемировского моста; по Кантемировской, Студенческой улицам и далее по железнодорожной ветке. С востока район ограничен улицами Академика Лебедева, Лесным проспектом, Литовской улицей, Полостровским проспектом, Политехнической

Вав

улицей, Тихорецким проспектом и проспектом Культуры. К Выборгскому району также относятся два поселка: Парголово и Левашово. Площадь района составляет 115,38 км². Население района – 447 562 чел.



Границы района.

Граничит с районами:

Приморским – граница от оси реки Большая Невка идет на северо-восток по оси Кантемировского моста и улицы Кантемировской, по западной стороне Кантемировской площади (исключая из границ территорию завода), на северо-запад по оси улицы Студенческой и по оси улицы Торжковской, далее на северо-восток по западной стороне полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург-Выборг до дороги Каменка-Парголово, далее по ее оси на юго-запад идет до западной границы Песочинского лесничества Парголово-Парклесхоза. Затем идет на север по восточной стороне кварталов 92, 77, 75 Песочинского лесничества, по юной стороне квартала 74 и по юго-восточной стороне кварталов 71, 70, 69, 68 до реки Черной;

Калининским – граница идет на юг от западной границы земель АО «Бугры» (граница с Всеволожским районом) по оси путепровода через железную дорогу Ручьи-Парголово, далее по оси проспекта Культуры, Тихорецкого проспекта, улицы Политехнической, улицы Карбышева, Полостровского проспекта, улицы Литовской, Лесного проспекта, улицы Академика Лебедева, Литейного моста до оси реки Невы;

Петроградским - по оси реки Большой Невки от Кантемировского моста до Литейного.

Центральным – по оси реки Невы;

На севере район граничит с Всеволожским и Курортным районами.

В.В.В.

Транспортное обеспечение.

а) станции метро:

Кировско-Выборгская линия (1) – «Лесная», «Выборгская»;

Московско-Петроградская линия (2) – «Парнас», «Проспект Просвещения», «Зоркий», «Удельная».

б) **основные транспортные магистрали:** главными транспортными магистральными района, соединяющими его северную и южную части, являются: Большой Сампсониевский проспект, проспект Энгельса и Выборгское шоссе, а также Лесной проспект, Политехническая улица, Тихорецкий проспект и проспект Культуры. Связь на восток обеспечивается проспектами: Вторым Муринским, Светлаховским, Северным, Дунаевского, Просвещения, Суздальским;

в) **связь с другими районами города:** Выборгский – Петроградский: три моста через Большую Невку – Кантемировский, Гренадерский и Сампсониевский; Выборгский – Центральный: Литойный мост через Неву, Выборгский – Приморский: Светлановский проспект, Богатырский проспект, Сердобольская улица, Белосаровская улица, Выборгский – Калининский: Светлановский проспект, проспект Дунаевского, проспект Просвещения, Северный проспект, Выборгский – Ленинградская область: Выборгское шоссе. По состоянию на начало 1999 года Выборгский район задыхается от транспортных пробок. Ему остро необходимы транспортные развязки на Кантемировской площади, у Поклонной горы, около станций метро «Площадь Мужества» и «Удельная».

Экология района.

По оценкам специалистов КГА в районе расположены обильные зеленые массивы, которые необходимо уберечь от уничтожения. В 1920–1930-х годах были созданы сады Карла Маркса и Выборгский. В 19701–990-х годах были проведены работы по озеленению территории. Основным достоинством Выборгского района является его парки: более 1000 га, а это более 1/3 территории всего района, занимают парки, сады, скверы, бульвары. Территория Сосновского парка составляет около 322 га, парка Лесотехнической академии и Шувалово – 168 га, зеленых насаждений в Левашово – 346 га, сады, скверы, бульвары составляют около 200 га. На одного жителя района приходится около 54 м² зеленых насаждений.

К неблагоприятным местам, с точки зрения экологической обстановки, можно отнести территорию около станций метро «Удельная». Там отмечена повышенная концентрация NO₂, пылевое загрязнение воздуха, а также повышенное содержание фенола.

Район имеет водные объекты: Большая Нева (умеренное загрязнение), Большая Невка (умеренное загрязнение) и три Суздальских озера (станция метро «Зоркий»), в двух малых озерах разрешено купаться.

Также неблагоприятной, с точки зрения экологии, может считаться Выборгская сторона. Даже в настоящее время, когда большинство промышленных предприятий не работает, уровень загрязнения почвы по содержанию тяжелых металлов повсеместно оценивается как опасный и очень опасный. Донные отложения Большой Невки вдоль Выборгской набережной имеют 3-й и 4-й классы загрязненности.

Радиационная обстановка в районе нормальная, за исключением территории около станции метро «Удельная». Там наблюдается радиационный фон 12мкР/ч. По уровню шума неблагополучной является часть Сампсониевского проспекта в районе Кантемировского моста (81–85 дБ), Выборгское шоссе в пределах района, часть проспекта Энгельса, проспект Просвещения: 76–80 дБ. Экологическое состояние жилых кварталов района в целом хорошее, но степень загрязненности почв в микрорайонах существенно различается, а вот уровень загрязненности воздуха в целом выше, чем в соседнем Приморском районе, где воздух активно вентилируется с залива (по данным Городского Центра Санитарно-Эпидемиологического надзора).

Перспективы развития района.

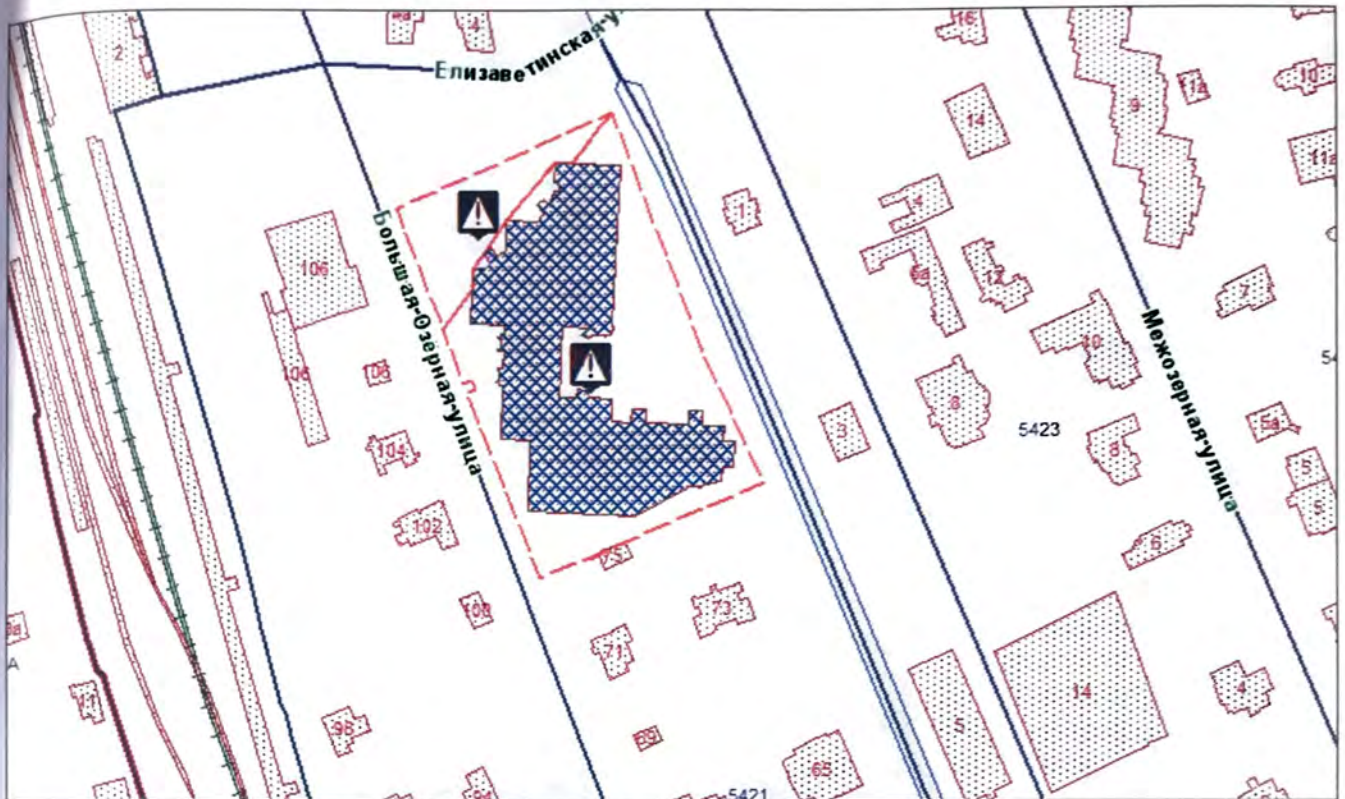
Выборгский район – один из наиболее застраиваемых в Санкт-Петербурге на данный момент. Наибольшую привлекательность для инвесторов имеет юг района, расположенный достаточно близко к центру города. В северной части района идёт активное строительство большого числа коттеджных посёлков.

Фрагмент карты



Дом, в котором расположено исследуемое помещение, находится в квартале, ограниченном улицами Большая Озерная, Елизаветинская, протокой, соединяющей Нижнее Суздальское озеро и Нижнее Большое Суздальское (проходящей параллельно Никольской улице) и проездом без названия. Ближайшая станция метро «Озерки» расположена на расстоянии около 1 500 м от объекта исследования. Большая Озерная улица начинается от Поклонногорской улицы и плавно переходит в Старо-Орловскую улицу. Протяженность Большой Озерной улицы 2,3 км. Большая Озерная улица имеет асфальтовое покрытие, находящееся в хорошем состоянии, с тротуаром и с освещением в темное время суток.

ВАН



Описание здания, в котором находится объект исследования

Тип здания	Жилое
Год постройки	Н/д
Материал	Монолитно-кирпичный
Состояние по осмотру	Отличное
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	Электричество, отопление, водопровод, канализация

Фотографии здания, в котором расположены объекты исследования



Большая Озерная улица

Борис



Ближайшее окружение
"Центр Судебных Экспертиз Северо-Западного Округа"
Общество с ограниченной ответственностью



Общий вид дома



Номер дома на воротах



Состояние закрытой придомовой территории



Состояние закрытой придомовой территории

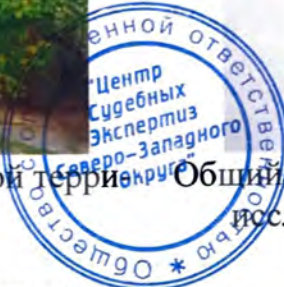


ВАН

12



Состояние закрытой придомовой территории
Общий вход с нежилыми помещениями в исследуемые помещения со двора



Описание встроенных помещений:

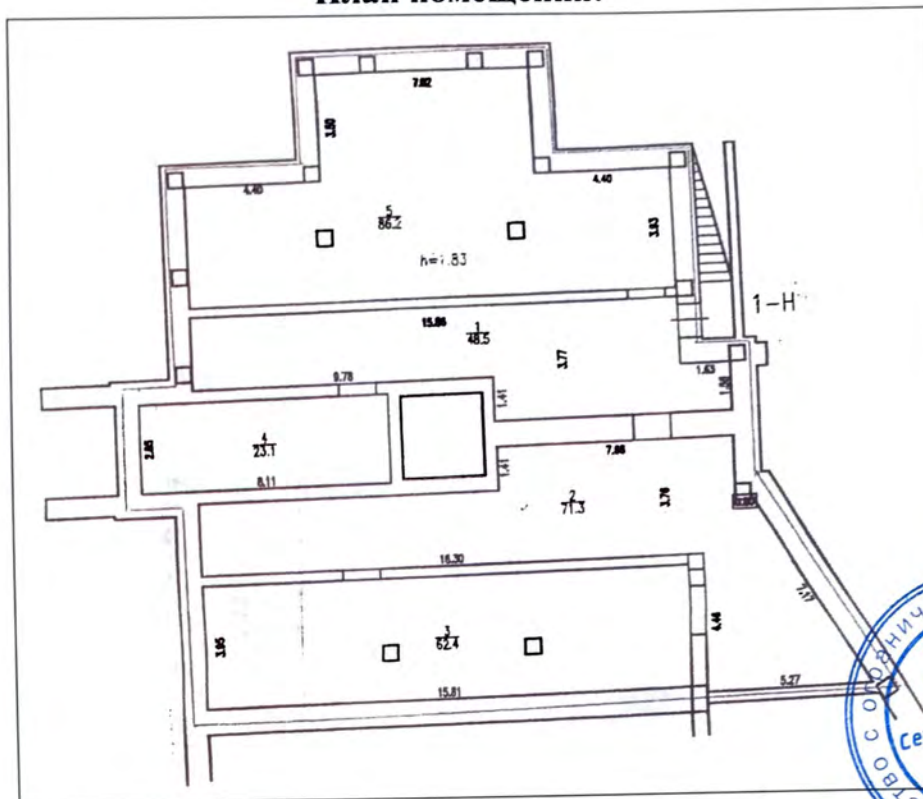
нежилое помещение 1-Н в подвале жилого дома, площадью 291,5 кв. м, (по данным свидетельства о государственной регистрации права и кадастрового паспорта) с кадастровым номером 78:36:0005421:0:29:1, расположенное в новом четырехэтажном кирпично-монолитном жилом здании.

Описание встроенного помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:36:0005421:0:29:1
Общая площадь, кв. м	291,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние (по осмотру)	Отличное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Нет
Вход	1 отдельный с придомовой территории
Высота пол - потолок (по документам)	1,83 м
Заглубление	Нет данных
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Текущее использование	Прачечная-химчистка

ВАН

План помещения:



Фотографии исследуемого помещения
Помещение 1-Н



Отдельный вход с придомовой территории



Handwritten signature or initials.



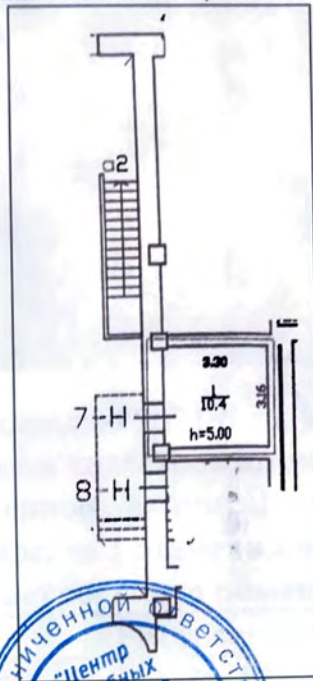
нежилое помещение 7-Н на первом этаже жилого дома, площадью 10,4 кв. м, (по данным свидетельства о государственной регистрации права и кадастрового паспорта) с кадастровым номером 78:36:0005421:0:29:6, расположенное в новом четырехэтажном кирпично-монолитном жилом здании.

Описание встроенного помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:36:0005421:0:29:6
Общая площадь, кв. м	10,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Удовлетворительное, без отделки
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Нет
Вход	1 отдельный с придомовой территории
Высота пол - потолок (по документам)	5 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение
Текущее использование	Дворницкая

Вав

План помещения:



Фотографии помещения
Помещение 7-Н



Вход в помещение из-под арки



Handwritten signature or initials in blue ink.



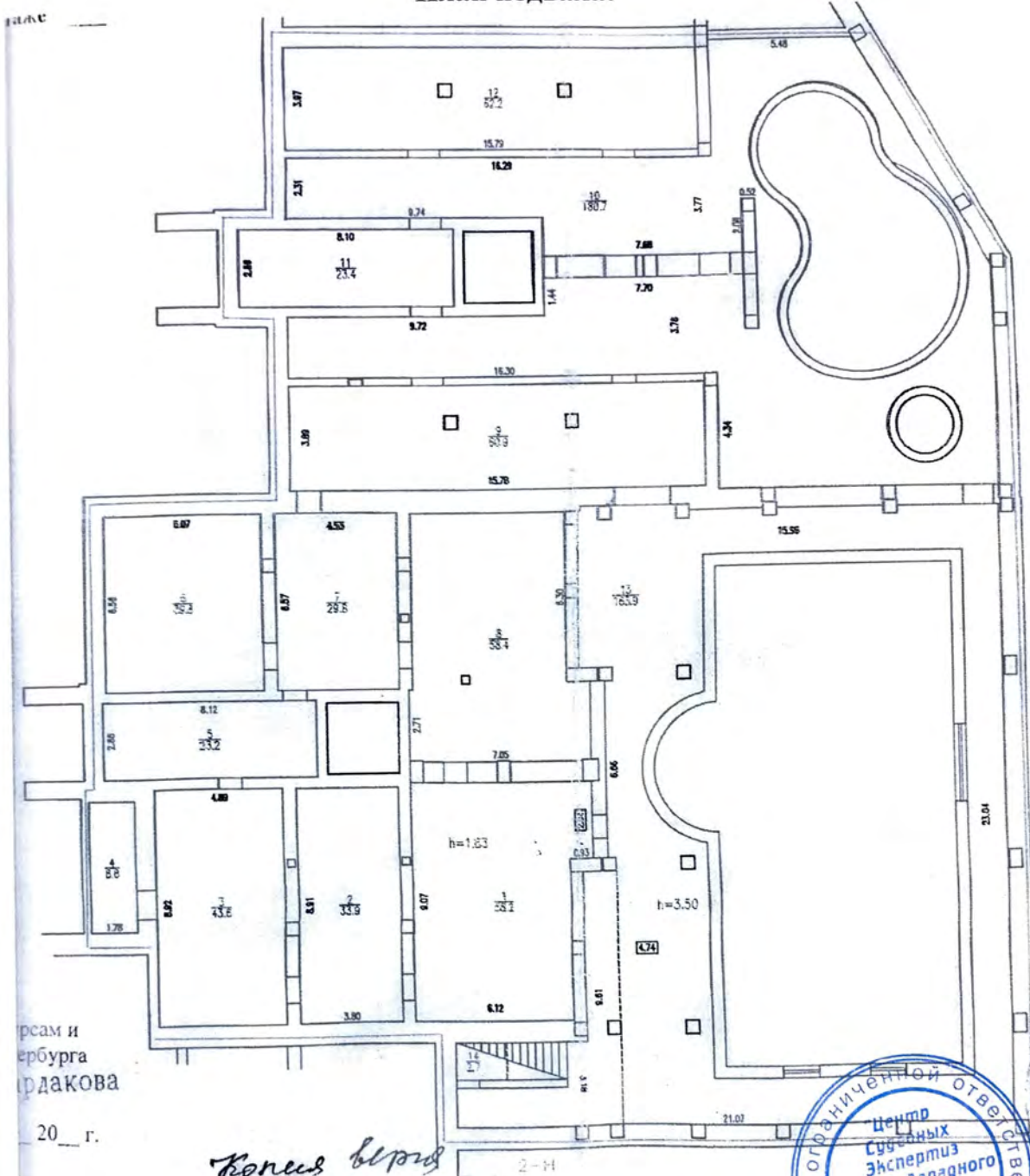
нежилое помещение 2-Н площадью 2021,6 кв. м. (по данным свидетельства о государственной регистрации права и кадастрового паспорта) с кадастровым номером 78:36:5421:0:29:2, расположенное в новом четырех этажном кирпично-монолитном жилом здании, в подвале, на 1 этаже (в т.ч. антресоль).

Описание встроенного помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:36: 5421:0:29:2
Общая площадь, кв. м	2021,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, 1 (в т.ч. антресоль)
Площадь 1 этажа, кв. м.	949,8
Площадь подвала, кв. м	789,5
Площадь антресоли, кв.м	282,3
Высота потолков 1 этажа	4,8 / 5,6 / 2,7
Высота потолков подвала	1,83
Высота потолков антресоли	2,5
Состояние (по осмотру)	Удовлетворительное, без отделки
Окна (количество, размер, направленность и др.)	На первом этаже и антресолях большие окна, выходящие на улицу Большая Озерная и на придомовую территорию.
Вход в подвал	1 отдельный с придомовой территории
Вход на 1 этаж и антресоль	1 отдельный и 1 общий с придомовой территории
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление
Текущее использование	Не используется, предназначен для использования как СПА комплекс

Ван

План подвала:



проект и
г. Иркутск
г. Давыдов

20__ г.

Концевой лист



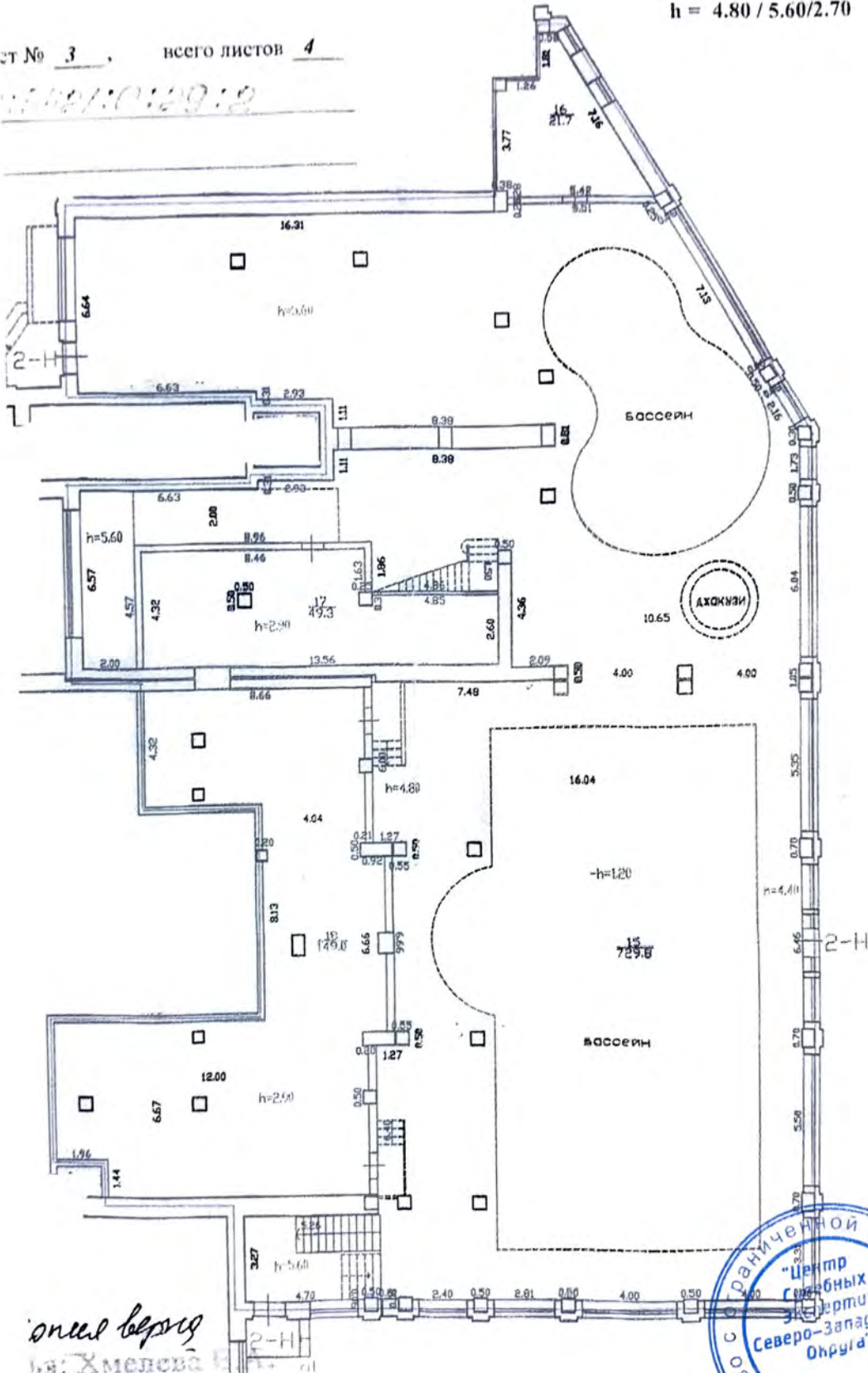
№ 10/01-2017/01

План первого этажа:

h = 4.80 / 5.60/2.70

ЛТ № 3 , всего листов 4

1:500/1:0/29:2



оним верну
ЛТ: Хмелева Е.



20

Помещение 2-Н
1 этаж



20

Антресоль



22



Общество с ограниченной ответственностью
"Центр Судебных Экспертиз Северо-Западного Округа"



Общество с ограниченной ответственностью
"Центр Судебных Экспертиз Северо-Западного Округа"



Вход в подвал

Вар



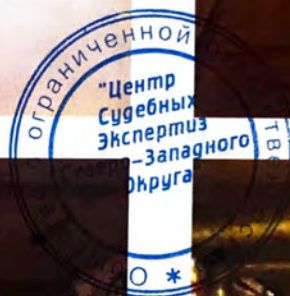
с Гражданской от...
центр
дебных
сперта
Северо-Западного
Округа

с...
енно
"Центр
Судебн
Эксперт
Северо-Западного
Округа"



Ваш

24

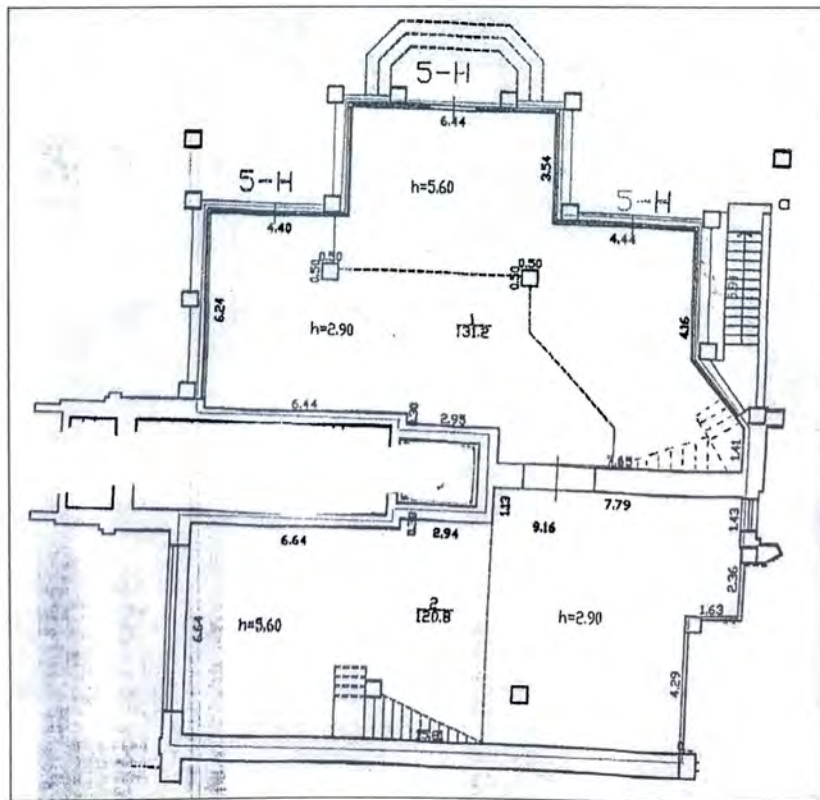


нежилое помещение 5-Н площадью 394,5 кв. м, (по данным свидетельства о государственной регистрации права и кадастрового паспорта) с кадастровым номером 78:36:5421:0:29:4, расположенное в новом четырех этажном кирпично-монолитном жилом здании, на 1 этаже (в т. ч. антресоль).

Ваш

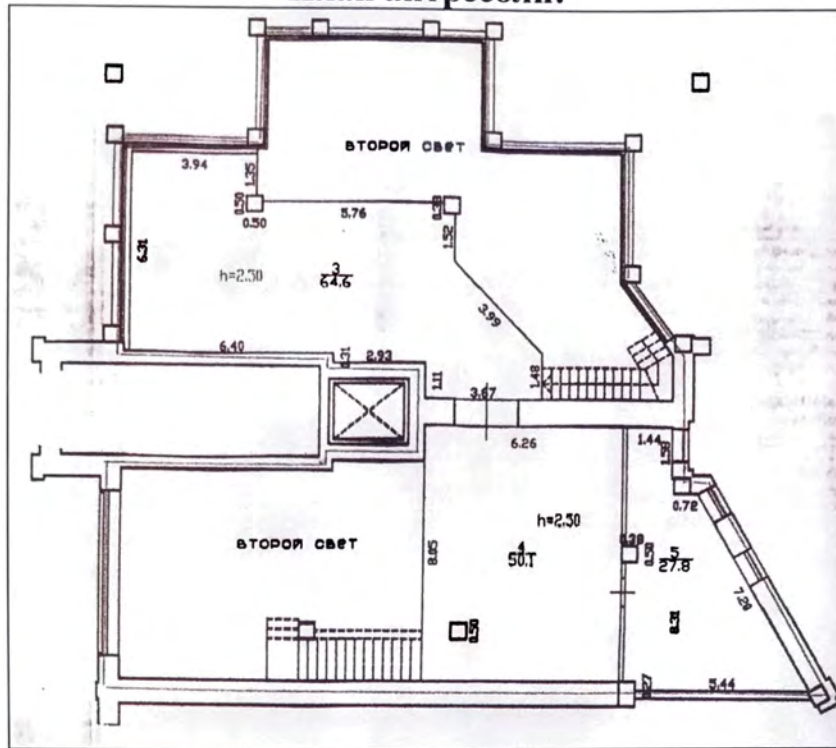
Описание встроенного помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:36: 5421:0:29:4
Общая площадь, кв. м	394,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 (в т.ч. антресоль)
Площадь 1 этажа, кв. м.	252
Площадь антресоли, кв.м	142,5
Высота потолков 1 этажа	2,45 / 2,9 / 5,6
Высота потолков антресоли	2,5
Состояние (по осмотру)	Удовлетворительное, без отделки
Окна (количество, размер, направленность и др.)	На первом этаже и антресолях большие окна, выходящие на улицу Большая Озерная, протоку, соединяющую Нижнее Суздальское озеро и Нижнее Большое Суздальское и на придомовую территорию.
Вход на 1 этаж и антресоль	1 отдельный и 1 общий с придомовой территории
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление
Текущее использование	Не используется

План 1 этажа:

ban

План антресоли:



Помещение 5-Н



ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
 "Центр
 Судебных
 Экспертиз
 Северо-Западного
 Округа"

Ван



Вид из окна



Отдельный вход с придомовой территории



Анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования объекта, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех юридически допустимых, физически реализуемых, экономически целесообразных, финансово осуществимых, должным образом обеспеченных видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Бав

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены нормативными актами о зонировании территорий, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Экономическая целесообразность и финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и юридически разрешенное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная продуктивность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный доход и обеспечит максимальную стоимость объекта.

Анализ участка как незастроенного.

Обязательным требованием при анализе наиболее эффективного использования является анализ наилучшего использования участка как условно свободного.

Для целей данного анализа предполагается, что на участке нет строительных улучшений. Другими словами эксперт решает проблему, которая заключается в следующем, какое было бы наилучшее потенциальное использование участка, если бы он был не освоен? Какие улучшения принесли бы максимум выгоды с материальной точки зрения и удобств? Эксперт должен описать тип строения или строений и других улучшений (если они необходимы), которые надо построить на неосвоенной земле.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного применяется в основном в целях оценки стоимости самого земельного участка.

Физическая возможность.

Физически возможно возведение на участке зданий и сооружений.

Юридическая допустимость.

Исследуемый объект является вторичным объектом недвижимости встроенными помещениями в жилом доме, в связи с этим земельный участок условно свободным не рассматривается.

Участок земли с имеющимися на нем улучшениями

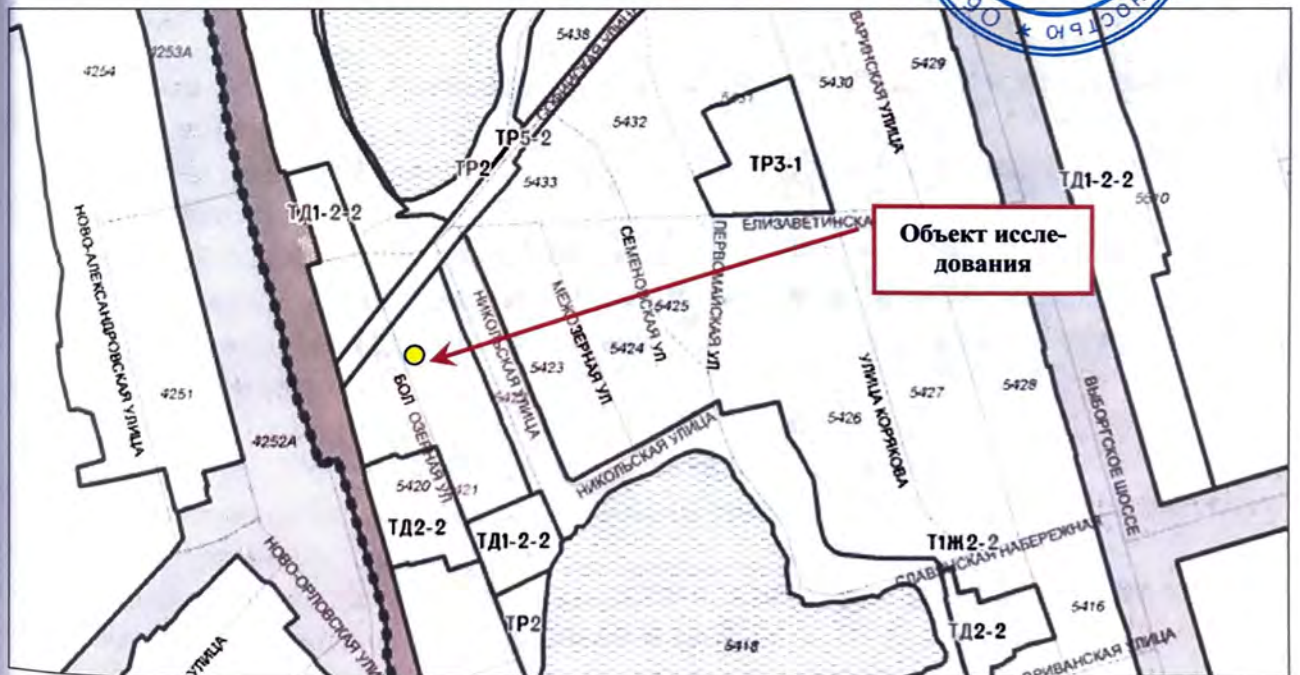
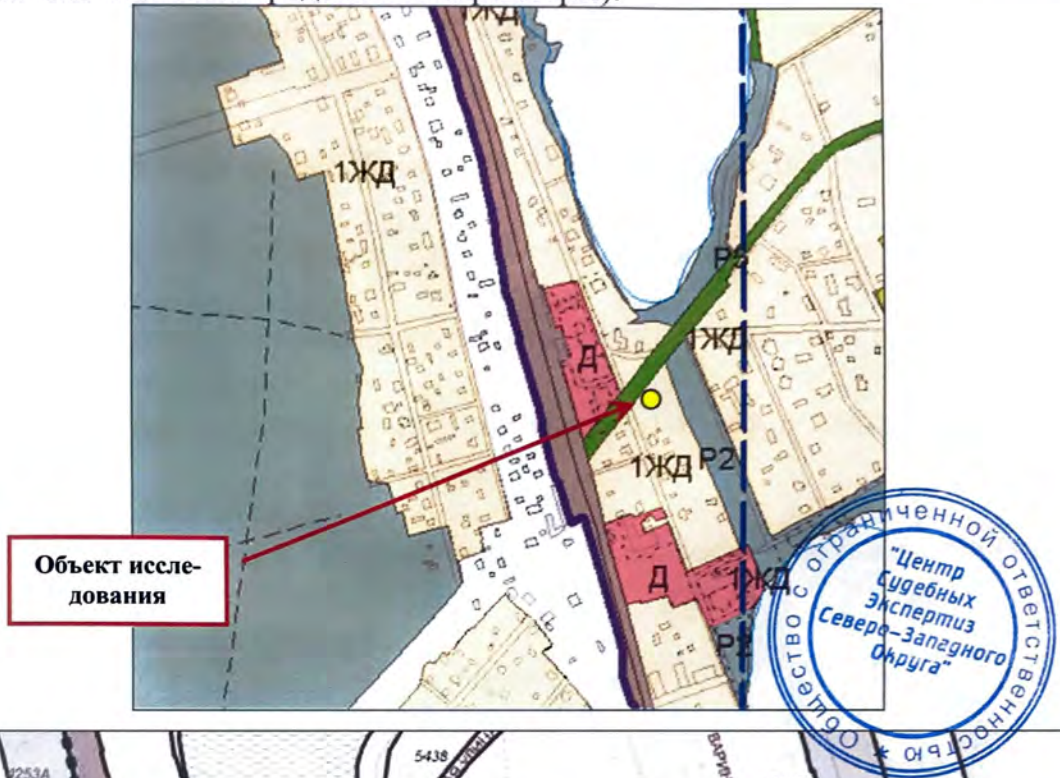
Юридическая допустимость.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 12.05.2008 № 274-44 «о внесении изменений в Закон СПб от 22.12.2005 № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» функциональная зона 1ЖД, территориальная зона Т1Ж2-2 в соответствии с Законом СПб от 04.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

Ваш

29

Зона - Т1Ж2-2. 2 - жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).



Цели выделения зоны: развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные (одноквартирные) жилые дома коттеджного (усадебного) типа; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания

Handwritten signature

ния, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Физическая возможность.

Объект исследования представляет собой встроенные помещения в жилом здании. Физически возможно использовать под офисную, торговую и складскую функции.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность

Торговая функция

Для торгового использования традиционно важными являются такие факторы как:

- высокая плотность пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от объекта;
- незначительное удаление от станции метрополитена и иных локальных центров притяжения;
- наличие отдельного входа с улицы;
- планировка и площадь, характерные для торгового использования (торговый зал плюс подсобные помещения);
- наличие витринных окон и т.п.

Офисная функция

Для офисного использования традиционно важными являются такие факторы как:

- средняя плотность пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от объекта;
- незначительное удаление от станции метрополитена и иных локальных центров притяжения;
- наличие отдельного входа с улицы;
- планировка и площадь, характерные для офисного использования;
- уровень отделки (одним из основных критериев при выборе офиса является комфортабельность);
- инсоляция помещения.

Производственно-складская функция

Для производственно-складского использования традиционно важными являются такие факторы как:

- технические характеристики складского помещения (высота потолков, размеры и количество ворот, наличие пандусов и т.п.);
- наличие автоматизированной разгрузки-погрузки, кран-балок, поддержки температурных режимов в помещении.

Для производственных помещений существенными факторами будут:

- количество, размеры, взаимное расположение производственных и вспомогательных помещений;

Ваш

– номенклатура и мощности коммуникаций (электричество, вода, газ, пар, сжатый воздух, ж/д подъезд и т.д.).

На этапе максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Экспертом принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты.

При анализе оптимального варианта использования Эксперт провел качественный анализ возможных функций использования объекта, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности:

Помещение 1-Н площадью 291,5 м² с текущим использованием как прачечная-химчистка.

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
торговая (сфера услуг)	<ul style="list-style-type: none"> – планировка и площадь помещений, характерны для использования под сферу услуг; – наличие отдельного входа; – отличное состояние помещения; – состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещений соответствует требованиям, предъявляемым к помещениям с использованием под сферу услуг; – текущее использование под прачечную-химчистку. 	– не выявлено.
офисная	– не выявлено.	<ul style="list-style-type: none"> – расположение в подвале; – недостаточная инсоляция помещения; – недостаточная высота потолков; – расположение в жилом доме на закрытой территории.
производственно-складская	– не выявлено.	<ul style="list-style-type: none"> – отсутствие специального оборудования для проведения погрузо-разгрузочных работ; – ограниченные условия для подъезда крупногабаритного грузового автотранспорта; – расположение в жилом доме.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Эксперт считает, что максимально эффективным будет использование помещения 1-Н по прямому назначению как прачечную-химчистку (под сферу услуг).

Помещение 7-Н, площадью 10,4 м, используется как дворницкая.

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
торговая (сфера услуг)	<ul style="list-style-type: none"> - наличие отдельного входа. 	<ul style="list-style-type: none"> - планировка и площадь помещения, не характерны для использования под торговлю; - состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещения не соответствует требованиям, предъявляемым к помещениям с использованием под торговлю; - отсутствие канализации и водоснабжения.
офисная	<ul style="list-style-type: none"> - не выявлено. 	<ul style="list-style-type: none"> - недостаточная инсоляция помещения, отсутствие окон; - планировка и площадь помещения, не характерны для использования под офис; - состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещения не соответствует требованиям, предъявляемым к помещениям с использованием под офис; - отсутствие канализации и водоснабжения; - расположение в жилом доме на закрытой территории.
производственно-складская	<ul style="list-style-type: none"> - текущее использование под дворницкую; - состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещения соответствует требованиям, предъявляемым к помещениям с использованием под склад; - наличие отдельного входа. 	<ul style="list-style-type: none"> - не выявлено.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Эксперт считает, что максимально эффективным будет использование помещения 7-Н под склад.



Помещение 2-Н, площадью 2021,6 м², предназначенное для использования под СПА комплекс.

Часть помещения 2-Н (ч.п. 15-20), площадью 1232,1 м², расположенная на 1 этаже и на антресоли.

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
торговая (сфера услуг)	<ul style="list-style-type: none"> - планировка и площадь помещений, характерны для использования под СПА комплекс (сферу услуг); - наличие отдельного входа; - состояние инженерного оснащения помещений соответствует требованиям, предъявляемым к помещениям с использованием под сферу услуг. 	<ul style="list-style-type: none"> - требует проведения ремонта.
офисная	<ul style="list-style-type: none"> - не выявлено. 	<ul style="list-style-type: none"> - планировка и площадь помещения, не характерны для использования под офис; - состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещения не соответствует требованиям, предъявляемым к помещениям с использованием под офис; - расположение в жилом доме на закрытой территории.
производственно-складская	<ul style="list-style-type: none"> - не выявлено. 	<ul style="list-style-type: none"> - отсутствие специального оборудования для проведения погрузо-разгрузочных работ; - ограниченные условия для подъезда крупногабаритного грузового автотранспорта; - расположение в жилом доме.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Эксперт считает, что максимально эффективным будет использование части помещения 2-Н площадью 1231,1 м², по прямому назначению под СПА комплекс (сферу услуг) после проведения ремонтных работ.

Ван

Часть помещения 2-Н (ч.п. 1-14), площадью 789,5 м², расположенная в подвале.

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
торговая (сфера услуг)	<ul style="list-style-type: none"> - наличие отдельного входа. 	<ul style="list-style-type: none"> - планировка и площадь помещения, не характерны для использования под торговлю; - состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещения не соответствует требованиям, предъявляемым к помещениям с использованием под торговлю.
офисная	<ul style="list-style-type: none"> - не выявлено. 	<ul style="list-style-type: none"> - недостаточная инсоляция помещения, отсутствие окон; - планировка и площадь помещения, не характерны для использования под офис; - состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещения не соответствует требованиям, предъявляемым к помещениям с использованием под офис; - расположение в жилом доме на закрытой территории.
производственно-складская	<ul style="list-style-type: none"> - состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещения соответствует требованиям, предъявляемым к помещениям с использованием под склад; - наличие отдельного входа. 	<ul style="list-style-type: none"> - не выявлено.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Эксперт считает, что максимально эффективным будет использование части помещения 2-Н площадью 789,5 м², под склад.

Борис

Помещение 5-Н, площадью 394,5 м², расположенное на 1 этаже и на антресоли.

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
торговая (сфера услуг)	<ul style="list-style-type: none"> - планировка и площадь помещений, характерны для использования под торговлю; - наличие отдельного входа; - состояние инженерного оснащения помещений соответствует требованиям, предъявляемым к помещениям с использованием под сферу услуг. 	<ul style="list-style-type: none"> - требует проведения ремонта.
офисная	<ul style="list-style-type: none"> - не выявлено. 	<ul style="list-style-type: none"> - планировка и площадь помещения, не характерны для использования под офис; - состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещения не соответствует требованиям, предъявляемым к помещениям с использованием под офис; - расположение в жилом доме на закрытой территории.
производственно-складская	<ul style="list-style-type: none"> - не выявлено. 	<ul style="list-style-type: none"> - отсутствие специального оборудования для проведения погрузо-разгрузочных работ; - ограниченные условия для подъезда крупногабаритного грузового автотранспорта; - расположение в жилом доме.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Эксперт считает, что максимально эффективным будет использование помещения 5-Н площадью 394,5 м², под торговлю (сферу услуг) после проведения ремонта.

Заключение по наиболее эффективному использованию объекта оценки

Проведенный анализ оцениваемого объекта позволил сделать вывод, что физически возможным, юридически допустимым, финансово осуществимым и максимально рентабельным является использование помещения 1-Н как прачечную-химчистку (сферу услуг); помещения 7-Н под склад, части помещения 2-Н площадью 1232,1 м² под СПА комплекс/сферу услуг (после проведения ремонтных работ), части помещения 2-Н площадью 789,5 м² под склад, помещения 5-Н, площадью 394,5 м², под торговлю (сферу услуг) после проведения ремонта.

Данный вариант использования объекта оценки наиболее приемлем с точки зрения Эксперта, и соответствует установленным принципам оценки. Альтернативы использования исследуемого объекта являются нецелесообразными, сверхзатратны-

Ван

ми и высоко рискованными, а также обременительны для собственника и не обеспечивают ожидаемого возврата капитала в желаемый промежуток времени.

По поставленному вопросу

Определение рыночной стоимости исследуемых помещений

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение/аренда соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Наиболее применим этот подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке встроенных помещений или квартир, остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок. Также слабой стороной затратного подхода в значительной степени является отсутствие четкой зависимости стоимости воспроизводства (замещения) от качественных характеристик недвижимости. Рынок строительных услуг, будучи ориентирован на средний уровень стоимости строительства одного куб. метра строительного объема, в недостаточной степени ориентируется на специфические потребительские свойства помещений, его позиционирование на рынке коммерческой недвижимости. Кроме того, восстановительная стоимость для всего здания рассчитывается с учетом подвалов, крыши, чердака, лестничных маршей, специфических замеров и других исходных данных, которыми эксперт не располагает. Таким образом, эксперт счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода в рамках настоящего отчета из-за невозможности получения в достаточной степени достоверного результата, а также учитывая то, что исследуемый объект представляет собой встроенные помещения в жилом здании, и их размеры не сопоставимы с размерами дома, в котором они находятся.

Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении исследуемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичные по качеству и полезности объекты.

Ван

Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Ввиду недостаточности информации по сделкам, использовались цены предложения, которые были включены в реестр на продажу. Информация о ценах предложения была получена путём исследований спроса и предложения на недвижимость и во время собеседований с экспертами по оценке недвижимости.

Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

• подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности;
• определение подходящих единиц сравнения и проведения сравнительного анализа по каждой единице;

• сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

• приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

при корректировке продажных цен объектов сравнения продаж все поправки делаются от объектов сравнения к объекту исследования.

В практике принято выделять девять основных элементов сравнения:

Корректировки 1 группы:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- состояние рынка.

Корректировки 2 группы:

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Корректировки первой группы определяют цену продажи объекта сравнения на дату определения стоимости при нормальных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы.

Описание аналогов (и исследуемого объекта оценки) можно сделать с помощью кодов. Результат кодирования приведен в таблице.

С помощью «кодированного» описания составляется система уравнений, при решении которой и получают значения расчетных коэффициентов. Выходным параметром используемой математической модели является 1 м^2 в общей площади Объекта.

Ван

В этом случае мы получим центрированную нормированную матрицу сравнения $\Delta M = (\Delta m_{ji})^n$, обладающую очевидным свойством:

$$\sum_{j=1}^k (\Delta m_{ji})^2 = 1$$

Каждому из объектов аналогов в полученном пространстве соответствует своя точка, удаленная от центра координат (от объекта оценки) на расстояние

$$\sigma_j = \sqrt{\sum (\Delta m_{ji})^2}, (j=1, \dots, k).$$

Очевидно, предположить, что чем меньше величина σ_j , тем ближе j-й объект-аналог к исследуемому объекту. То есть данную величину можно взять в качестве меры близости аналога к исследуемому объекту.

Каждой величине σ_j можно сопоставить обратную ей величину $\gamma_j = 1/\sigma_j$, которая может быть преобразована в весовой коэффициент v_j объекта-аналога по формуле:

$$a_j = \frac{\gamma_j}{\sqrt{\sum_{j=1}^k \gamma_j^2}}$$

Очевидно, что вектор получаемых коэффициентов удовлетворяет условию нормировки:

$$\sum_{j=1}^k a_j^2 = 1$$

Полученная совокупность коэффициентов используется для определения стоимости квадратного метра исследуемого объекта:

$$V_0 = \sum_{j=1}^k V_j \cdot w_j$$

где V_j – стоимость квадратного метра j-го объекта-аналога, $w_j = a_j^2$

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены ниже в этом же разделе.

Описание объектов-аналогов для помещения 1-Н:

№ аналога	Адрес	Площадь, м ²	Описание	Источник	Стоимость, руб.
1	Капитана Воронина, 8	291	Цоколь/5, в отличном состоянии, 2 входа, до метро Лесная 350 м. Основной вход с перекрестка ул. Парголовокая и Кап. Воронина, 15 квТ по договору.	http://theproperty.ru/12096560/	25 000 000
2	Кондратьевский пр.	450	Универсальное помещение 450,8 кв. м. 1 этаж 368,6 м2 и подвал 82,2 м2 Высота потолков на 1 этаже – 4,10 м., в	http://theproperty.ru/12280771/	45 000 000

Ван

№ аналога	Адрес	Площадь, м ²	Описание	Источник	Стоимость, руб.
			подвале – 2,30 м. 2 входа с улицы/ 2 со двора 110 кВт, витрины, удовлетворительное состояние, до метро 2,3 км		
3	Коммуны 61	130	Цоколь/6, До метро Ладжская 4,4 км транспортом, отдельный вход, высота потолков 3,1 м, кондиционирование, система электронного доступа, противопожарная сигнализация, состояние: отличное, евроремонт, заглубление 1,6 м	http://theproperty.ru/11931456/	10 500 000
4	ш. Революции 15	110	Полуподвал/6 в сталинском доме, евроремонт. Высота потолков - 2.60 метра. 2 входа. Электричество 15 кВа, до метро 3,2 км.	http://theproperty.ru/12304271/	9 000 000
5	Коломяжский/наб. Черной речки	181,5	Подвал. h-2,4 P-8 кВт, до метро 630 м, удовлетворительное состояние	http://theproperty.ru/11837217/	16 000 000
6	Савушкина	175	Полуподвал, вход отд. с ул., Н-2,2м, 2 зала+ подсобка, хор. состояние, до метро 3,1 км	http://theproperty.ru/12198637/	12 650 000
7	Комендантский пр.	102	цоколе, вход с ул., ТК, 2 входа, есть арендаторы, 2 зала, сан. узел на этаже, хор. состояние, до метро 3,4 км.	http://theproperty.ru/12198633/	9 400 000

Первая группа элементов сравнения

Эксперт не производил корректировок на условия финансирования, условия рынка, условия сделки и на передаваемые права, в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для объектов, выбранных в качестве объектов сравнения, так и для обследуемого объекта.

Вторая группа элементов сравнения

В рассматриваемом случае проводился анализ влияния на величину стоимости объектов следующих факторов:

Площадь - отражает удельную стоимость 1 м² в зависимости от общей площади объекта.

Транспортная доступность – оценивается от 1 до 3 баллов. Код 1 – до метро более 1000 метров, код 2 – до метро 500 – 1000 м, код 3 – до метро меньше 500 м.

Этаж – оценивается от 1 до 2 баллов. Код 1 – подвал, код 2 – цокольный этаж, полуподвал, 1 этаж + подвал.

Состояние – оценивается от 1 до 3 баллов. Код 1 – удовлетворительное состояние, код 2 – хорошее состояние, код 3 – отличное состояние, евро.

Вал

Таблицы корректировок для сопоставимых цен предложения

№ аналога	Наименование позиции	Площадь, м ²	Транспортная доступность	Этаж	Состояние
	Объект оценки	291,5	1	1	3
1	Капитана Воронина, 8	291	3	2	3
2	Кондратьевский пр.	450	1	2	1
3	Коммуны 61	130	1	2	3
4	ш. Революции 15	110	1	2	3
5	Коломяжский	181,5	2	1	1
6	Савушкина	175	1	2	2
7	Комендантский пр.	102	1	2	2

Расчет стоимости

№ аналога	ΔM				(Δx _j) ²				Δm _{ji}				(Δm _{ji}) ²			
1	-0,5	2,0	1,0	0,0	0	4,00	1,00	0,00	0,00	0,89	0,41	0,00	0,000	0,800	0,167	0,000
2	158,5	0,0	1,0	-2,0	25122	0,00	1,00	4,00	0,42	0,00	0,41	-0,63	0,172	0,000	0,167	0,400
3	-161,5	0,0	1,0	0,0	26082	0,00	1,00	0,00	-0,42	0,00	0,41	0,00	0,179	0,000	0,167	0,000
4	-181,5	0,0	1,0	0,0	32942	0,00	1,00	0,00	-0,48	0,00	0,41	0,00	0,226	0,000	0,167	0,000
5	-110	1,0	0,0	-2,0	12100	1,00	0,00	4,00	-0,29	0,45	0,00	-0,63	0,083	0,200	0,000	0,400
6	-116,5	0,0	1,0	-1,0	13572	0,00	1,00	1,00	-0,31	0,00	0,41	-0,32	0,093	0,000	0,167	0,100
7	-189,5	0,0	1,0	-1,0	35910	0,00	1,00	1,00	-0,50	0,00	0,41	-0,32	0,246	0,000	0,167	0,100
	-601	3,0	6,0	-6,0	145730	5,00	6,00	10,00	-1,57	1,34	2,45	-1,90	1,00	1,00	1,00	1,00

№ аналога	σ _j	γ _j	(γ _j) ²	a _j	(a _j) ²	V _j , руб.	Вес стоимости аналога в стоимости объекта, руб.
1	0,983	1,017	1,034	0,272	0,074	79 038	5832,12
2	0,860	1,163	1,353	0,311	0,097	92 000	8879,31
3	0,588	1,701	2,893	0,454	0,206	74 308	15334,65
4	0,627	1,596	2,546	0,426	0,182	75 273	13671,82
5	0,826	1,210	1,464	0,323	0,104	81 102	8469,54
6	0,600	1,667	2,779	0,445	0,198	66 503	13184,03
7	0,716	1,396	1,949	0,373	0,139	84 784	11786,80
			14,0		1,0		77158,27

Стоимость 1 м² нежилого помещения 1-Н, полученная сравнительным подходом, составляет 77 158,27 руб.

Таким образом, стоимость нежилого помещения 1-Н, полученная сравнительным подходом, составляет:

$$77\ 158,27 \text{ руб.} \times 291,5 \text{ м}^2 = 22\ 491\ 636 \text{ руб. или округленно } 22\ 490\ 000 \text{ руб.}$$

12

Описание объектов-аналогов для помещения 7-Н:

№ аналога	Адрес	Площадь, м ²	Описание	Источник	Стоимость, руб.
1	Кронверкский 31	6,75	Цоколь, под склад, отдельный вход со двора. Электроэнергия, до метро 200 м	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_6.75_m_654179563	589 000
2	Комендантский 12/1	10,5	4 этаж, кладовка, пластиковое окно, металлическая дверь, отопление, находится в жилом доме на 4 этаже, рядом квартиры, до метро 60 м	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_10.5_m_491796840	950 000
3	Алтайская 37	15	1, под склад, вход отдельный, до метро 620 м	http://theproperty.ru/12303150/	1 300 000
4	наб. Макарова	30,89	2, универсальное, общий вход, до метро 750 м	http://komned.ru/preview_standart.php?id=117443	3 089 000
5	2-я Алексеевская	28,4	2, универсальное, общий вход со двора, до метро 1600 м	http://komned.ru/preview_standart.php?id=117441	2 763 000

Первая группа элементов сравнения

Эксперт не производил корректировок на условия финансирования, условия рынка, условия сделки и на передаваемые права, в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для объектов, выбранных в качестве объектов сравнения, так и для обследуемого объекта.

Вторая группа элементов сравнения

В рассматриваемом случае проводился анализ влияния на величину стоимости объектов следующих факторов:

Площадь - отражает удельную стоимость 1 м² в зависимости от общей площади объекта.

Транспортная доступность - оценивается от 1 до 3 баллов. Код 1 - до метро более 1000 метров, код 2 - до метро 500 - 1000 м, код 3 - до метро меньше 500 м.

Этаж - оценивается от 1 до 2 баллов. Код 1 - этаж выше первого, код 2 - цоколь, код 3 - первый этаж.

Вход - оценивается от 1 до 2 баллов. Код 1 - общий вход, код 2 - отдельный вход.

Таблицы корректировок для сопоставимых цен предложения

№ аналога	Наименование позиции	Площадь, м ²	Транспортная доступность	Этаж	Вход
	Объект оценки	10,4	1	3	2
1	Кронверкский 31	6,85	3	2	2
2	Комендантский 12/1	10,5	3	1	1
3	Алтайская 37	15	2	3	2
4	наб. Макарова	30,89	2	1	1
5	2-я Алексеевская	28,4	1	1	1

Расчет стоимости

№ аналога	ΔM				(Δx _j) ²				Δm _j				(Δm _j) ²			
1	-3,55	2,0	-1,0	0,0	13	4,00	1,00	0,00	-0,13	0,63	-0,28	0,00	0,016	0,400	0,077	0,000
2	0,1	2,0	-2,0	-1,0	0	4,00	4,00	1,00	0,00	0,63	-0,55	-0,58	0,000	0,400	0,308	0,333
3	4,6	1,0	0,0	0,0	21	1,00	0,00	0,00	0,16	0,32	0,00	0,00	0,027	0,100	0,000	0,000
4	20,49	1,0	-2,0	-1,0	420	1,00	4,00	1,00	0,73	0,32	-0,55	-0,58	0,540	0,100	0,308	0,333
5	18	0,0	-2,0	-1,0	324	0,00	4,00	1,00	0,65	0,00	-0,55	-0,58	0,417	0,000	0,308	0,333
	39,64	6,0	-7,0	-3,0	778	10,00	13,00	3,00	1,42	1,90	-1,94	-1,73	1,00	1,00	1,00	1,00

№ аналога	σ _j	γ _j	(γ _j) ²	a _j	(a _j) ²	V _j , руб.	Вес стоимости аналога в стоимости объекта, руб.
1	0,702	1,424	2,028	0,402	0,161	79 107	12756,33
2	1,020	0,980	0,961	0,276	0,076	83 238	6358,14
3	0,357	2,804	7,861	0,791	0,625	79 733	49841,14
4	1,132	0,884	0,781	0,249	0,062	92 000	5711,30
5	1,028	0,972	0,945	0,274	0,075	89 506	6729,27
			12,6		1,0		81396,19

Стоимость 1 м² нежилого помещения 7-Н, полученная сравнительным подходом, составляет 81 396,19 руб.

Таким образом, стоимость нежилого помещения 7-Н, полученная сравнительным подходом, составляет:

$$81\,396,19 \text{ руб.} \times 10,4 \text{ м}^2 = 846\,520 \text{ руб. или округленно } 850\,000 \text{ руб.}$$

Описание объектов-аналогов для помещения 2-Н (ч.п. 1-14):

№ аналога	Адрес	Площадь, м ²	Описание	Источник	Стоимость, руб.
1	Московский пр. Московский р-н	850	Полуподвал нежилого ОСЗ Высота потолков 3 м Два отдельных въезда к помещению, подъезд грузового транспорта, охраняемая территория, электроснабжение 15 кВт, возможно подключение отопления,	http://theproperty.ru/12151984/	13 000 000

№ аналога	Адрес	Площадь, м ²	Описание	Источник	Стоимость, руб.
			водопровода, канализации, до метро 700 м		
2	Московский пр., 102 Московский р-н	327	Подвал электричество 3.5кВт требует ремонта, высота потолка в настоящее время 2,02 м, заглубление подвала – 1.28 м., в помещении частично (25-28 % площади) сделано углубление грунта для достижения высоты потолка 2,5 м. Весь первый этаж над данным помещением – коммерческий, до метро 530 м	http://theproperty.ru/12283712/	7 000 000
3	Школьная 3, Приморский р-н	263	Полуподвал в Сталинском доме, вход с торца дома. Помещение без ремонта, потолка 2,5 кв.м., два санузла, зал 100 кв.м. и 4 зала по 40 кв.м., есть второй вход со двора, до метро 470 м	http://theproperty.ru/12156275/	10 500 000
4	Лесной 3, Калининский р-н	181,4	Цоколь, 1 отдельный со двора; 1 общий со двора с жилыми, высота пол - потолок 2,05, 2,22, 2,27, 2,55м расстояние до станции метро «Площадь Ленина» - 700 м	http://theproperty.ru/12287413/	7 000 000
5	Пушкин, Саперная 19, Пушкинский р-н	311	Цоколь, вход отдельный со двора, высота пол - потолок 2,70 м, обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электро-снабжение, отопление, водоснабжение, канализация. до ближайшей остановки общественного транспорта «Сапёрная ул.» составляет около 300 м	http://theproperty.ru/12287302/	8 600 000
6	Зверинская, 13, Петроградский р-н	145	подвал под различные цели, без ремонта, 2,1 м высота, до метро 360 м	http://theproperty.ru/12222773/	4 200 000
7	Грибоедова 117, Адмиралтейский р-н	400	цоколь свободного назначения. Окна выходят на Грибоедова и Римского Корсакова. Вход со двора, есть возможность сделать вход с улицы. Готовность помещения 70%. Помещение очень просторное, про-	http://theproperty.ru/12206709/	16 000 000

45

№ аналога	Адрес	Площадь, м ²	Описание	Источник	Стоимость, руб.
			веден капитальный ремонт. Старинные своды, удобная планировка, до метро 900 м		
8	2 Муринский, Выборгский р-н	299	С окнами, чистый сухой полуподвал, до метро 600 м	БН № 41 (1689) от 02.11.2015 г, стр. 276	6 500 000

Первая группа элементов сравнения

Эксперт не производил корректировок на условия финансирования, условия рынка, условия сделки и на передаваемые права, в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для объектов, выбранных в качестве объектов сравнения, так и для обследуемого объекта.

Вторая группа элементов сравнения

В рассматриваемом случае проводился анализ влияния на величину стоимости объектов следующих факторов:

Площадь - отражает удельную стоимость 1 м² в зависимости от общей площади объекта.

Транспортная доступность - оценивается от 1 до 3 баллов. Код 1 - до метро более 1000 метров, код 2 - до метро 500 - 1000 м, код 3 - до метро меньше 500 м.

Район - оценивается от 1 до 4 баллов. Код 1 - Пушкинский район, код 2 - спальные районы города, код 3 - Московский район, код 4 - Петроградский и Адмиралтейский районы.

Этаж - оценивается от 1 до 2 баллов. Код 1 - подвал, код 2 - цокольный этаж, полуподвал.

Таблицы корректировок для сопоставимых цен предложения

№ аналога	Наименование позиции	Площадь, м ²	Транспортная доступность	Район	Этаж
	Объект оценки	789,5	1	2	1
1	Московский пр.	850	2	3	2
2	Московский пр.	327	2	3	1
3	Школьная 3	263	3	2	2
4	Лесной 3	181,4	2	2	2
5	Саперная 19	311	1	1	2
6	Зверинская, 13	145	3	4	1
7	Грибоедова 117	400	2	4	2
8	2 Муринский	299	2	2	2

Ван

Расчет стоимости

№ ана- лога	ΔM				(Δx _{ij}) ²				Δm _{ji}				(Δm _{ji}) ²			
1	60,5	1,0	1,0	1,0	3660	1,00	1,00	1,00	0,04	0,28	0,30	0,41	0,002	0,077	0,091	0,167
2	-462,5	1,0	1,0	0,0	213906	1,00	1,00	0,00	-0,34	0,28	0,30	0,00	0,113	0,077	0,091	0,000
3	-526,5	2,0	0,0	1,0	277202	4,00	0,00	1,00	-0,38	0,55	0,00	0,41	0,146	0,308	0,000	0,167
4	-608,1	1,0	0,0	1,0	369786	1,00	0,00	1,00	-0,44	0,28	0,00	0,41	0,195	0,077	0,000	0,167
5	-478,5	0,0	-1,0	1,0	228962	0,00	1,00	1,00	-0,35	0,00	-0,30	0,41	0,120	0,000	0,091	0,167
6	-644,5	2,0	2,0	0,0	415380	4,00	4,00	0,00	-0,47	0,55	0,60	0,00	0,218	0,308	0,364	0,000
7	-389,5	1,0	2,0	1,0	151710	1,00	4,00	1,00	-0,28	0,28	0,60	0,41	0,080	0,077	0,364	0,167
8	-490,5	1,0	0,0	1,0	240590	1,00	0,00	1,00	-0,36	0,28	0,00	0,41	0,127	0,077	0,000	0,167
	-3539,6	9,0	5,0	6,0	1901197	13,00	11,00	6,00	-2,57	2,50	1,51	2,45	1,00	1,00	1,00	1,00

№ аналога	σ_j	γ_j	$(\gamma_j)^2$	a_j	$(a_j)^2$	V_j , руб.	Вес стоимости аналога в стоимости объекта, руб.
1	0,580	1,724	2,972	0,402	0,162	14 071	2277,85
2	0,529	1,889	3,567	0,441	0,194	19 694	3826,02
3	0,788	1,270	1,612	0,296	0,088	36 730	3225,64
4	0,662	1,511	2,283	0,353	0,124	35 502	4413,51
5	0,615	1,626	2,645	0,380	0,144	25 441	3665,45
6	0,943	1,060	1,124	0,247	0,061	26 648	1631,06
7	0,829	1,206	1,456	0,282	0,079	36 800	2917,27
8	0,608	1,644	2,702	0,384	0,147	20 000	2942,85
			18,4		1,0		24899,65

Стоимость 1 м² нежилого помещения 2-Н (ч.п. 1-14), полученная сравнительным подходом, составляет 24 899,65 руб.

Таким образом, стоимость нежилого помещения 2-Н (ч.п. 1-14), полученная сравнительным подходом, составляет:

24 899,65 руб. x 789,5 м² = 19 658 275 руб. или округленно 19 660 000 руб.

Описание объектов-аналогов для помещения 2-Н (ч.п. 15-20) и для помещения 5-Н:

№ ана- лога	Адрес	Пло- щадь, м ²	Описание	Источник	Стои- мость, руб.
1	Просвеще- ния/Хошим ина	400	1 этаж, большой жилой комплекс, витражное остекление, отдельный вход с улицы + со двора, потолки – 4,5 м, мощность: 70 кВт, без отделки. Электричество, Водоснабжение, Канализация, до метро 200 м	http://theproperty.ru/12296837/	68 000 000
2	Лыжный 8	154	1 этаж. Первая линия. Новый многоквартирный дом, уже полностью по-	http://theproperty.ru/12191070/	19 250 000

Ваш

№ аналога	Адрес	Площадь, м ²	Описание	Источник	Стоимость, руб.
			строенный . Два входа (с улицы и со двора). Без отделки, до метро 3,3 км		
3	Выборгское ш., 15	356	первый этаж нового жилого комплекса расположение в здании Торгового Центра «Авеню» транспортная доступность (пересечение Выборгского ш. и ул. Хошимина) расположение в непосредственной близости к жилым домам, до метро 1,1 км.	http://theproperty.ru/12264561/	42 720 000
4	Композиторов 12	276	1 этаж/17, угловое помещение с большими витринами, помещение имеет два входа. Есть приточная вентиляция, пожарные гидранты, пожарная сигнализация, с/у. Высота потолков - 3,5 м, 20 кВт, без отделки, дл метро 1,1 км	http://theproperty.ru/12088935/	38 916 000
5	Заречная 19/2	111	1 этаж, б/о, новый дом, заселен, 2 входа, до метро 1,6 км.	http://www.bn.ru/detail/office/963198.html	17 170 000
6	Комендантский/Глухарская	125	1/25, Срок сдачи: 4 кв. 2017 года. Первая линия. - Потолки 3,5 - панорамные окна - отдельная приточно-вытяжная вентиляция, до метро 3,3 км	http://theproperty.ru/12282665/	18 750 000

Первая группа элементов сравнения

Эксперт не производил корректировок на условия финансирования, условия рынка, условия сделки и на передаваемые права, в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для объектов, выбранных в качестве объектов сравнения, так и для обследуемого объекта.

Вторая группа элементов сравнения

В рассматриваемом случае проводился анализ влияния на величину стоимости объектов следующих факторов:

Площадь - отражает удельную стоимость 1 м² в зависимости от общей площади объекта.

Транспортная доступность - оценивается от 1 до 3 баллов. Код 1 - до метро более 1000 метров, код 2 - до метро меньше 1000 м.

Готовность - оценивается от 1 до 2 баллов. Код 1 - дом не сдан, код 2 - готовый дом.

Вав

Назначение – оценивается от 1 до 2 баллов. Код 1 – сфера услуг (СПА комплекс), код 2 – магазин.

Таблицы корректировок для сопоставимых цен предложения помещения 2-Н (ч.п. 15-20)

№ аналога	Наименование позиции	Площадь, м ²	Транспортная доступность	Готовность	Назначение
	Объект оценки	1 232,1	1	2	1
1	Просвещения/Хошимина	538	2	2	2
2	Льжный 8	154	1	2	2
3	Выборгское ш., 15	356	1	2	2
4	Композиторов 12	276	1	2	2
5	Заречная 19/2	111	1	2	2
6	Комендантский пр./Глухарская	125	1	1	2

Расчет стоимости

№ аналога	ΔM				(Δx _j) ²				Δm _{ji}				(Δm _{ji}) ²			
1	-694,1	1,0	0,0	1,0	481775	1,00	0,00	1,00	-0,29	1,00	0,00	0,41	0,083	1,000	0,000	0,167
2	-1078,1	0,0	0,0	1,0	1162300	0,00	0,00	1,00	-0,45	0,00	0,00	0,41	0,200	0,000	0,000	0,167
3	-876,1	0,0	0,0	1,0	767551	0,00	0,00	1,00	-0,36	0,00	0,00	0,41	0,132	0,000	0,000	0,167
4	-956,1	0,0	0,0	1,0	914127	0,00	0,00	1,00	-0,40	0,00	0,00	0,41	0,157	0,000	0,000	0,167
5	-1121,1	0,0	0,0	1,0	1256865	0,00	0,00	1,00	-0,47	0,00	0,00	0,41	0,216	0,000	0,000	0,167
6	-1107,1	0,0	-1,0	1,0	1225670	0,00	1,00	1,00	-0,46	0,00	-1,00	0,41	0,211	0,000	1,000	0,167
	-5832,6	1,0	-1,0	6,0	5808288	1,00	1,00	6,00	-2,42	1,00	-1,00	2,45	1,00	1,00	1,00	1,00

№ аналога	σ _j	γ _j	(γ _j) ²	a _j	(a _j) ²	V _j , руб.	Вес стоимости аналога в стоимости объекта, руб.
1	1,118	0,895	0,800	0,245	0,060	147 063	8851,56
2	0,606	1,651	2,726	0,453	0,205	115 000	23582,33
3	0,547	1,829	3,347	0,502	0,252	110 400	27788,11
4	0,569	1,757	3,086	0,482	0,232	129 720	30108,30
5	0,619	1,616	2,611	0,443	0,196	142 310	27942,25
6	1,174	0,852	0,726	0,234	0,055	138 000	7533,89
			13,3		1,0		125806,45

Стоимость 1 м² нежилого помещения 2-Н (ч.п. 15-20), полученная сравнительным подходом, составляет 125 806,45 руб.

Таким образом, стоимость нежилого помещения 2-Н (ч.п. 15-20), полученная сравнительным подходом, составляет:

$$125\ 806,45 \text{ руб.} \times 1\ 232,1 \text{ м}^2 = 155\ 006\ 121 \text{ руб. или округленно } 155\ 010\ 000 \text{ руб.}$$

Описание объектов-аналогов для помещения 2-Н (ч.п. 15-20) и для помещения 5-Н:

Вал

№ аналога	Адрес	Площадь, м ²	Описание	Источник	Стоимость, руб.
1	Просвещения/Хошимина	538	1 этаж, большой жилой комплекс, витражное остекление, отдельный вход с улицы + со двора, потолки – 4,5 м, мощность: 70 кВт, без отделки. Электричество, Водоснабжение, Канализация, до метро 200 м	http://theproperty.ru/12296842/	86 000 000
2	Лыжный 8	154	1 этаж. Первая линия. Новый многоквартирный дом, уже полностью построенный. Два входа (с улицы и со двора). Без отделки, до метро 3,3 км	http://theproperty.ru/12191070/	19 250 000
3	Выборгское ш., 15	356	первый этаж нового жилого комплекса расположение в здании Торгового Центра «Авеню» транспортная доступность (пересечение Выборгского ш. и ул. Хошимина) расположение в непосредственной близости к жилым домам, до метро 1,1 км.	http://theproperty.ru/12264561/	42 720 000
4	Композиторов 12	276	1 этаж/17, угловое помещение с большими витринами, помещение имеет два входа. Есть приточная вентиляция, пожарные гидранты, пожарная сигнализация, с/у. Высота потолков - 3,5 м, 20 кВт, без отделки, до метро 1,1 км	http://theproperty.ru/12088935/	38 916 000
5	Заречная 19/2	111	1 этаж, б/о, новый дом, заселен, 2 входа, до метро 1,6 км.	http://www.bn.ru/detail/office/963198.html	17 170 000
6	Комендантский/Глухарская	125	1/25, Срок сдачи: 4 кв. 2017 года. Первая линия. - Потолки 3,5 - панорамные окна - отдельная приточно-вытяжная вентиляция, до метро 3,3 км	http://theproperty.ru/12282665/	18 750 000

БАН

Таблицы корректировок для сопоставимых цен предложения помещения 5-Н

№ ана-лога	Наименование позиции	Площадь, м ²	Транспортная доступность	Готовность	Назначение
	Объект оценки	394,5	1	2	1
1	Просвещения/Хошмина	538	2	2	2
2	Лыжный 8	154	1	2	2
3	Выборгское ш., 15	356	1	2	2
4	Композиторов 12	276	1	2	2
5	Заречная 19/2	111	1	2	2
6	Комендантский пр./Глухарская	125	1	1	2

Расчет стоимости

№ ана-лога	ΔM				(Δx _{ji}) ²				Δm _{ji}				(Δm _{ji}) ²			
1	5,5	1,0	0,0	1,0	30	1,00	0,00	1,00	0,01	1,00	0,00	0,41	0,000	1,000	0,000	0,167
2	-240,5	0,0	0,0	1,0	57840	0,00	0,00	1,00	-0,51	0,00	0,00	0,41	0,255	0,000	0,000	0,167
3	-38,5	0,0	0,0	1,0	1482	0,00	0,00	1,00	-0,08	0,00	0,00	0,41	0,007	0,000	0,000	0,167
4	-118,5	0,0	0,0	1,0	14042	0,00	0,00	1,00	-0,25	0,00	0,00	0,41	0,062	0,000	0,000	0,167
5	-283,5	0,0	0,0	1,0	80372	0,00	0,00	1,00	-0,60	0,00	0,00	0,41	0,355	0,000	0,000	0,167
6	-269,5	0,0	-1,0	1,0	72630	0,00	1,00	1,00	-0,57	0,00	-1,00	0,41	0,321	0,000	1,000	0,167
	-945	1,0	-1,0	6,0	226398	1,00	1,00	6,00	-1,99	1,00	-1,00	2,45	1,00	1,00	1,00	1,00

№ аналога	σ _j	γ _j	(γ _j) ²	a _j	(a _j) ²	V _j , руб.	Вес стоимости аналога в стоимости объекта, руб.
1	1,080	0,926	0,857	0,232	0,054	156 400	8398,08
2	0,650	1,539	2,369	0,385	0,148	115 000	17067,64
3	0,416	2,403	5,773	0,601	0,362	110 400	39932,51
4	0,478	2,091	4,373	0,523	0,274	129 720	35538,33
5	0,722	1,385	1,917	0,347	0,120	142 310	17091,41
6	1,220	0,820	0,672	0,205	0,042	138 000	5812,59
			16,0		1,0		123840,57

Стоимость 1 м² нежилого помещения 5-Н, полученная сравнительным подходом, составляет 123 840,57 руб.

Таким образом, стоимость нежилого помещения 5-Н, полученная сравнительным подходом, составляет:

$$123\,840,57 \text{ руб.} \times 394,5 \text{ м}^2 = 48\,855\,104 \text{ руб.} \text{ или округленно } 48\,860\,000 \text{ руб.}$$

Рыночная стоимость исследуемых помещений, рассчитанная сравнительным подходом, округленно составляет:

Номер помещения	Стоимость, руб.
1-Н	22 490 000
7-Н	850 000
2-Н (ч.п. 1-14)	19 660 000
2-Н (ч.п. 15-20)	155 010 000
5-Н	48 860 000

Вав

Доходный подход

Содержание доходного подхода

Термины и определения

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки².

Ставка дисконтирования – минимальная норма прибыли, на которую рассчитывает инвестор, вкладывая деньги в покупку доходного актива.

Ставка капитализации – коэффициент, отражающий взаимосвязь между наиболее типичным доходом года оценки и рыночной стоимостью актива.

Принципы и правила проведения оценки доходным подходом, методы доходного подхода.

При прямой капитализации осуществляется оценка чистого операционного дохода типового года использования актива при условии, что он находится в стадии генерации типичных доходов, и оценка ставки капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость, а в методе капитализации по норме отдачи на капитал – прогноз чистого операционного дохода в процессе использования актива, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода, оценку нормы отдачи на капитал и определение суммы текущих стоимостей этих доходов³.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, имеет две модификации:

- метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);
- метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Оценка недвижимости методом прямой капитализации выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где NOI – наиболее типичный среднегодовой чистый операционный доход объекта оценки;

R – ставка капитализации.

Метод прямой капитализации используется в том случае, если оцениваемый объект на дату проведения оценки является:

- 1) действующим,
- 2) его использование соответствует наиболее эффективному использованию.

Метод прямой капитализации применяется в тех случаях, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода. Доход является стабильным или, по крайней мере, ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста умеренны. Это касается, например, объектов с четко определенной арендной платой (чистая аренда) на многие годы вперед, как в случае данной оценки, когда предполагается, что арендатор несет все эксплуатаци-

² П. 13 раздела III Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256.

³ Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. – Санкт-Петербург, 1997.

Фав

онные расходы по объекту недвижимости, а арендодатель только получает вознаграждение за пользование помещениями. Таким образом, величина чистого операционного дохода эквивалентна величине годовой аренды за оцениваемый объект недвижимости, расчет которой осуществляется с использованием метода «статистического анализа».

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

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод)* и *метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод)*.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод) позволяет учесть любую динамику изменения доходов и расходов, а капитализация по расчетным моделям используется для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью.

Таким образом, можно дать следующие определения методов анализа дисконтированных денежных потоков и капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Оценка недвижимости методом анализа дисконтированных денежных потоков выполняется с использованием формулы:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k},$$

где Y - ставка дисконтирования, V_p - стоимость реверсии.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, объектов незавершенного строительства,

Вав

объектов реконструкции, т.е. объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает значительную динамику их изменения.

Несмотря на свою универсальность с математической точки зрения, метод анализа дисконтированных денежных потоков является относительно сложным методом, так как требует тщательного обоснования сценария развития объекта в будущем.

Оценка недвижимости методом капитализации по расчетным моделям выполняется с использованием формулы:

$$V = \frac{NOI_1 \times K_c}{y - \delta V_k \times SFF(i_p, k)},$$

где NOI_1 – доход первого года,

K_c – коэффициент коррекции,

y – норма отдачи (ставка дисконтирования),

$\delta V_k = \frac{V_k - V_0}{V_0}$ – изменение стоимости актива,

k – период владения активом,

i_p – ставка рекапитализации.

Если АДЦП-метод используется для произвольных потоков расходов и доходов, то капитализация по расчетным моделям оценки применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы. Под регулярно изменяющимися потоками понимаются потоки, динамика изменения которых, поддается математической формализации. Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом произведено прямой капитализации для объектов, не требующих ремонтных работ и методом дисконтирования денежных потоков, для объектов требующих проведения ремонтных работ, о как наиболее точно соответствующим условиям оценки и определенном выше вариантам наиболее эффективного использования.

Основные этапы расчета

Техника метода дисконтирования денежных потоков подразумевает:

- Определение величины годового дохода от сдачи Объекта оценки в аренду.
- Определение ставки капитализации.
- Определение текущей стоимости Объекта методом дисконтирования денежных потоков.

Определение величины годового дохода от сдачи Объекта в аренду

Величина арендной платы определялась сравнительным подходом по методике, приведенной выше.

Вав

Описание объектов аналогов для определения арендной ставки для помещения 1. Н, не включая НДС:

№	Адрес	Площадь, м ²	Описание объекта	Арендная плата, руб./м ² в месяц	Источник
1	Грибалевой 14	200	Цоколь, 2 входа, евро, 15 кВт, евро, до метро 470 м	600	БН № 46 (1694) от.19.10.2015 стр. 280
2	Костромской 48	96	Цоколь, вход с улицы, хорошее, до метро 660	650	БН № 46 (1694) от.19.10.2015 стр. 283
3	Коломяжский 20	114	Цоколь, заглубление 1,25 м, вход отдельный с улицы, 3 м высотой, 14 кВт, до метро 450 м	745	http://komned.ru/preview_standart.php?id=40879
4	Парашютная 52	126	Цоколь + 1 этаж, отличное, 1500 м	1000	http://komned.ru/preview_standart.php?id=18138
5	Выборгское ш., 23	150	Цоколь + 1 этаж, отличное, 2 с/у, до метро 1600 м	1000	http://theproperty.ru/12292036/

Первая группа элементов сравнения

Эксперт не производил корректировок на условия финансирования, условия рынка, условия сделки и на передаваемые права, в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для объектов, выбранных в качестве объектов сравнения, так и для обследуемого объекта.

Вторая группа элементов сравнения

В рассматриваемом случае проводился анализ влияния на величину стоимости объектов следующих факторов:

Площадь - отражает удельную стоимость 1 м² в зависимости от общей площади объекта.

Транспортная доступность - оценивается от 1 до 3 баллов. Код 1 - до метро более 1000 метров, код 2 - до метро 1000 - 500 м, код 3 - дом метро меньше 500 м.

Этаж - оценивается от 1 до 3 баллов. Код 1 - подвал, код 2 - цоколь, код 3 - 1 этаж + цоколь.

Таблицы корректировок для сопоставимых цен предложения

№ аналога	Наименование позиции	Площадь, м ²	Транспортная доступность	Этаж
	Объект исследования	291,5	1	1
1	Грибалевой 14	200	3	2
2	Костромской 48	96	2	2
3	Коломяжский 20	114	3	2
4	Парашютная 52	126	1	3
5	Выборгское ш., 23	150	1	3

Ваш

Расчет стоимости

№ аналога	ΔM			$(\Delta x_{ij})^2$			Δm_{ij}			$(\Delta m_{ij})^2$		
1	-91,5	2	1	8372	4	0	-0,26	0,67	0,24	0,067	0,444	0,058
2	-195,5	1	1	38220	1	0	-0,55	0,33	0,24	0,305	0,111	0,058
3	-177,5	2	1	31506	4	0	-0,50	0,67	0,24	0,251	0,444	0,058
4	-165,5	0	2	27390	0	3	-0,47	0,00	0,64	0,218	0,000	0,413
5	-141,5	0	2	20022	0	3	-0,40	0,00	0,64	0,160	0,000	0,413
	-771,5	5	5	125511	9	6	-2,18	1,67	2,01	1,00	1,00	1,00

№ аналога	σ_j	γ_j	$(\gamma_j)^2$	a_j	$(a_j)^2$	V_j , руб.	Вес арендной платы аналога в арендной плате объекта, руб.
1	0,754	1,325	1,757	0,454	0,206	600	123,63
2	0,688	1,453	2,111	0,498	0,248	650	160,94
3	0,868	1,152	1,327	0,395	0,156	745	115,96
4	0,794	1,259	1,584	0,431	0,186	1 000	185,83
5	0,757	1,322	1,747	0,453	0,205	1 000	204,89
			8,5		1,0		791,24

Арендная ставка округленно составляет: 790 руб./м² в месяц.

Потери арендной платы – имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период. Для определения корректировки на условия сделки эксперт также использовал данные опроса экспертов. Результаты опроса приведены в таблице ниже.

Возможные значения корректировки на недозагрузку помещений для помещений, не требующих проведения ремонта

Эксперт	Годовой процент недозагрузки помещений
Братская Ирина Георгиевна	3
Бережной Борис Борисович	2
Однолетков Сергей Викторович	3
Среднее значение, округленно	3

Для помещений, не требующих проведения ремонта, потери от неполной занятости будут составлять, по мнению экспертов 3%.

Возможные значения корректировки на недозагрузку помещений для помещений, требующих проведения ремонта

Эксперт	Годовой процент недозагрузки помещений	
	при условии проведения ремонтных работ	при возможности использования помещения в текущем состоянии
Братская Ирина Георгиевна	35	3
Бережной Борис Борисович	25	2
Однолетков Сергей Викторович	30	3
Среднее значение, округленно	30	3

Вав

В нашем случае потери от неполной занятости будут составлять, по мнению экспертов 30% в первый год с учетом проведения ремонтных работ. Потери от неполной занятости в последующие годы будут составлять 3%.

Действительный валовой доход – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы.

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

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и расходы на замещение.

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени за-полняемости объекта и арендной платы за него. Обычно это налоги на имущество – 2,2%, страховка помещения – 0,5% (страхование бизнеса и личной собственности не относится к функционированию объекта) и платежи за землю. Права на земельный участок не определены и арендатор не вносит платежи за землю.

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако, можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов. Это расходы на: управление; уборку помещений; эксплуатацию и ремонт. Все расходы были приняты экспертами на основании опроса управляющих недвижимостью.

По данным сайта <http://remontkvartirvsanktpeterburge.ru/stoimost.html> затраты на евроремонт составят 6 000 руб./м², без НДС.

Длительность ремонта - 1 квартал.

Расчет ставки дисконтирования

Для определения ставки дисконта необходимо понимать, что инвестор, приобретая объект недвижимости, отдает свои деньги в обмен на право вернуть их в будущем с соответствующей прибылью. Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор рискует не получить эту прибыль, поэтому он вправе требовать в качестве компенсации соответствующую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в более надежное дело, например, положив деньги в банк.

Ставка дисконта для недвижимости определяется, как правило, методом рыночной экстракции, методом кумулятивного построения, либо экспертным путем.

Метод рыночной экстракции – метод определения нормы отдачи на капитал на основе соотношения арендных ставок и цен аналогичных объектов недвижимости, при условии, что их существующее использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному.

Применение данного метода возможно при наличии достаточно репрезентативной и достоверной информационной базы по аренде/продаже объектов, аналогичных

Ваш

исследуемым, при ограниченном количестве таковых, данный метод не дает возможности сделать адекватные выводы о величине ставки дисконтирования.

Метод кумулятивного построения – способ расчета, при котором начальная (безрисковая) ставка увеличивается на различные виды рисков, относимых к рассматриваемому объекту.

Математически формула кумулятивного построения выглядит следующим образом:

$$Y = Y_6 + \sum_{i=1}^n dY_i,$$

где: Y_6 – безрисковая ставка;

dY_i – поправка на i -й риск;

n – количество рисков, учитываемых при расчете ставки дисконта.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

В рамках настоящей работы ставка дисконта определялась методом кумулятивного построения.

В качестве безрисковой ставки принята ставка привлечения средств по депозитным операциям (www.cbr.ru) на дату оценки, которая равна 10% годовых.

Поправки на риск определялись на основе анализа следующих факторов:

<i>Риски</i>	<i>Поправка (%)</i>
Безрисковая ставка	10%
Премия за низкую ликвидность	3,0%
Надбавка за риск вложения в недвижимость	3,0%
Надбавка за инвестиционный менеджмент	2,5%
Прочие риски	2,0%
Ставка дисконтирования, %	20,5 %

Риск, связанный с ликвидностью объекта. Это компенсация за обычно длительную экспозицию объекта недвижимости при продаже или за время, необходимое на поиск нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Может также определяться его общей площадью, местоположением и окружением. Исходя из анализа текущего состояния рынка, Эксперты принимают надбавку, связанную с ликвидностью объекта на уровне 3%.

Риск, связанный с характеристиками конкретного объекта недвижимости (риск вложения в недвижимость). Рисковыми позициями являются возможные ошибки, допущенные при строительстве здания или сооружения, при составлении сметы на выполнение работ, при анализе несущей способности грунтов и конструкций. В данном отчете ставка принята на уровне 3%.

Риск, связанный с инвестиционным менеджментом. Имеет весьма широкое толкование. Управление инвестициями в недвижимости требует определенных уси-

Ван

лий (например, выбор варианта финансирования, отслеживания рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости, ведение налоговой отчетности и т.п.), поэтому эти усилия инвестора должны быть компенсированы путем включения надбавки за инвестиционный менеджмент. Исходя из анализа текущего состояния рынка, данных управляющих компаний, Эксперт принимает надбавку за инвестиционный менеджмент равной 2,5%.

Прочие риски. Социальные, технические и иные риски. Эксперты приняли надбавку за прочие риски равную 2,0%.

Таким образом, величина ставки дисконтирования принята на уровне 20,5%.

Необходимо отличать номинальную безрисковую ставку дохода от реальной безрисковой ставки, которые связаны известным уравнением Фишера:

$$1+Y_{nom}=(1+Y_{real})\times(1+\lambda),$$

где λ – общий уровень инфляции; Y_{nom} – номинальная безрисковая ставка; Y_{real} – реальная безрисковая ставка.

Уровень инфляции чаще всего измеряется индексом потребительских цен или ВВП-дефлятором. Сумма $(\lambda+Y_{real}\times\lambda)$ есть премия за инфляцию. Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной на величину инфляции.

Если денежный поток представлен в реальном измерении (без учета инфляционного повышения), то для дисконтирования следует использовать ставку, «очищенную» от инфляции. Если денежный поток представлен в номинальном измерении (с учетом инфляции), то для дисконтирования следует использовать ставку, включающую инфляцию.

В расчетах используется реальный денежный поток. Поскольку методом кумулятивного построения мы определили номинальную ставку, необходимо «очистить» ее от инфляции.

Определение уровня инфляции

Годовая инфляция в РФ на 2014 определена на основании официально публикуемых данных о размере инфляции, которая составляла 9,1% .

Таким образом, реальная ставка дисконтирования для денежных потоков, генерируемых в ходе строительства, составляет $((1+0,205)/(1+0,091)-1=0,1045)$.

Итого ставка дисконта составит 10,45%

Коэффициент капитализации может быть рассчитан по формуле:

$$R_0=Y-dox SFF(n, Y_6)$$

где R_0 – общий коэффициент капитализации;

Y_6 – 10% безрисковая ставка

$D_0 = -1$ фактор изменения стоимости объекта за прогнозный период

$SFF(n, Y_6) = -0,006$ фактор фонда возмещения (третья функция сложного процента);

Тогда коэффициент капитализации может быть рассчитан следующим образом:

$$R_0=Y - d_0 \times SFF(n, Y_6) = 11,06\%$$

Ван

Определение стоимости помещения 1-Н методом прямой капитализации

Основные предположения		
Площадь объекта, кв.м.	291,5	
Арендная ставка, руб./м ² в мес.	790	
Итого, потенциальный валовой доход текущего года, руб./год		2 763 420
Коэффициент недозагрузки, %		3%
Итого, действительный валовой доход (ДВД)		2 680 517
Операционные расходы		
Постоянные:		
Налогооблагаемая стоимость объекта, за вычетом стоимости земельного участка (база для расчета налога на имущество), руб.		18 510 442
Налог на имущество (от налог-й ст-ти)	2,2%	407 230
Отчисления на страховку (от налог-й ст-ти)	0,5%	92 552
Переменные:		
Расходы на управление, маркетинг (от ДВД)	5%	134 026
Итого, операционные расходы, руб.		633 808
Итого, чистый операционный доход (ЧОД), руб.		2 046 710
Коэффициент капитализации	11,06%	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	18 510 442	

Стоимость помещения 1-Н, площадью 291,5 м², рассчитанная доходным подходом, не включая НДС, округленно составляет:
18 510 000 (Восемнадцать миллионов пятьсот десять тысяч) рублей.

Описание объектов аналогов для определения арендной ставки для помещения 7-Н, не включая НДС:

№	Адрес	Площадь, м ²	Описание объекта	Арендная плата, руб./м ² в месяц	Источник
1	Белоостровская 28	47	5 этаж, под склад, до метро 640 м	515	http://theproperty.ru/12301460/
2	Выборгское ш, 218	30	склад состоящий из двух 20 футовых соединенных контейнеров (длина около 12 метров, ширина и высота около 2,5 метров) для хранения любых материалов, транспорта и т.д. Стоит на охраняемой, огороженной территории, до КАД 2 км, до метро 1500 м	500	http://theproperty.ru/12304189/
3	Энгельса 27	13,5	Подвал, 3 м высота, бетонный пол, электроосвещение, окон нет, до метро 1400 м	450	http://theproperty.ru/12304424/
4	Б. Сампсониевский 60	15	1 этаж, окна, под склад, 1 линия, отопление, до метро 583 м	800	http://theproperty.ru/12303171/
5	Чкаловский 15	8	3/3, склад в БЦ, до метро 300 м	500	http://theproperty.ru/12304189/

Вас

Первая группа элементов сравнения

Эксперт не производил корректировок на условия финансирования, условия рынка, условия сделки и на передаваемые права, в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для объектов, выбранных в качестве объектов сравнения, так и для обследуемого объекта.

Вторая группа элементов сравнения

В рассматриваемом случае проводился анализ влияния на величину стоимости объектов следующих факторов:

Площадь - отражает удельную стоимость 1 м² в зависимости от общей площади объекта.

Транспортная доступность - оценивается от 1 до 3 баллов. Код 1 - до метро более 1000 метров, код 2 - до метро 1000 - 500 м, код 3 - дом метро меньше 500 м.

Этаж - оценивается от 1 до 3 баллов. Код 1 - выше первого этажа, код 2 - подвал, код 3 - 1 этаж.

Таблицы корректировок для сопоставимых цен предложения

№ аналога	Наименование позиции	Площадь, м ²	Транспортная доступность	Этаж
	Объект исследования	10,4	1	3
1	Белоостровская 28	47	2	1
2	Выборгское ш, 218	30	1	3
3	Энгельса 27	13,5	1	2
4	Б. Сампсониевский 60	15	2	3
5	Чкаловский 15	8	3	1

Расчет стоимости

№ аналога	ΔM			(Δx _{ij}) ²			Δm _{ij}			(Δm _{ij}) ²		
1	36,6	1	-2	1340	1	4	0,87	0,41	-0,67	0,761	0,167	0,444
2	19,6	0	0	384	0	0	0,47	0,00	0,00	0,218	0,000	0,000
3	3,1	0	-1	10	0	1	0,07	0,00	-0,33	0,005	0,000	0,111
4	4,6	1	0	21	1	0	0,11	0,41	0,00	0,012	0,167	0,000
5	-2,4	2	-2	6	4	4	-0,06	0,82	-0,67	0,003	0,667	0,444
	61,5	4	-5	1760	6	9	1,47	1,63	-1,67	1,00	1,00	1,00

№ аналога	σ _j	γ _j	(γ _j) ²	a _j	(a _j) ²	V _j , руб.	Вес арендной платы аналога в арендной плате объекта, руб.
1	1,171	0,854	0,729	0,189	0,036	515	18,41
2	0,467	2,141	4,582	0,474	0,225	500	112,40
3	0,341	2,929	8,578	0,649	0,421	450	189,39
4	0,423	2,366	5,596	0,524	0,275	800	219,65
5	1,056	0,947	0,897	0,210	0,044	500	22,01
			20,4		1,0		561,86

Арендная ставка округленно составляет: 560 руб./м² в месяц.

Фав

Определение стоимости помещения 7-Н методом прямой капитализации

Основные предположения		
Площадь объекта, кв.м.	10,45	
Арендная ставка, руб./м ² в мес.	560	
Итого, потенциальный валовой доход текущего года, руб./год		69 888
Коэффициент недозагрузки, %		3%
Итого, действительный валовой доход (ДВД)		67 791
Операционные расходы		
Постоянные:		
Налогооблагаемая стоимость объекта, за вычетом стоимости земельного участка (база для расчета налога на имущество), руб.		468 137
Налог на имущество (от налог-й ст-ти)	2,2%	10 299
Отчисления на страховку (от налог-й ст-ти)	0,5%	2 341
Переменные:		
Расходы на управление, маркетинг (от ДВД)	5%	3 390
Итого, операционные расходы, руб.		16 029
Итого, чистый операционный доход (ЧОД), руб.		51 7625
Коэффициент капитализации	11,06%	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	468 137	

Стоимость помещения 7-Н, площадью 10,4 м², рассчитанная доходным подходом, не включая НДС, округленно составляет:
470 000 (Четыреста семьдесят тысяч) рублей.

Описание объектов аналогов для определения арендной ставки для помещения 2-Н (ч.п. 1-14), не включая НДС:

№	Адрес	Площадь, м ²	Описание объекта	Арендная плата, руб./м ² в месяц	Источник
1	ул. 1 Мая	650	Цоколь, Высота помещения 4м, до балки 3,5м Электроэнергия - 20 кВт 2-е ворот 3х2,5 Полы ровные. Имеются все коммуникации: ХВГ, ГВС, туалет, въезд на территорию бесплатный с 6 до 21 часов, до метро 5,9 км	250	http://theproperty.ru/2246800/
2	Свердловская наб.	751	1, не отапливаемое в капитальном строении, 4,5 м высота, пол ровный бетонный, до метро 2 км	220	http://theproperty.ru/2214661/
3	Вербная 8/1	505	1/1, подъезд фур, 5 м высота, электроснабжение, до метро 1,9 км	260	http://theproperty.ru/2224057/
4	М. Новикова	500	1/1, подъезд фур, 5 м потолки, без отопления, водопровод, канализация, до метро 2 км	260	http://theproperty.ru/2277439/

№	Адрес	Площадь, м ²	Описание объекта	Арендная плата, руб./м ² в месяц	Источник
5	Коломяжский	761	Цоколь, не отапливаемый склад со стеллажами, высота потолков от 6м до 8м, ровные полы с антипылевым покрытием. Двое ворот. Охраняемая территория, бесплатный въезд, до метро 300 м	260	http://theproperty.ru/12284296/

Первая группа элементов сравнения

Эксперт не производил корректировок на условия финансирования, условия рынка, условия сделки и на передаваемые права, в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для объектов, выбранных в качестве объектов сравнения, так и для обследуемого объекта.

Вторая группа элементов сравнения

В рассматриваемом случае проводился анализ влияния на величину стоимости объектов следующих факторов:

Площадь - отражает удельную стоимость 1 м² в зависимости от общей площади объекта.

Коммуникации - оценивается от 1 до 3 баллов. Код 1 - только электричество, код 2 - электричество, водопровод, канализация, код 3 - все коммуникации.

Этаж - оценивается от 1 до 3 баллов. Код 1 - подвал, код 2 - цоколь, код 3 - 1 этаж.

Таблицы корректировок для сопоставимых цен предложения

№ аналога	Наименование позиции	Площадь, м ²	Коммуникации	Этаж
	Объект исследования	789,5	1	1
1	ул. 1 Мая	650	3	2
2	Свердловская наб.	751	1	3
3	Вербная 8/1	505	1	3
4	М. Новикова	500	2	3
5	Коломяжский	761	1	2

Расчет стоимости

№ аналога	ΔM			(Δx _j) ²			Δm _{ji}			(Δm _{ji}) ²		
1	-139,5	2	1	19460	4	0	-0,32	0,89	0,21	0,104	0,800	0,043
2	-38,5	0	2	1482	0	3	-0,09	0,00	0,55	0,008	0,000	0,305
3	-284,5	0	2	80940	0	3	-0,66	0,00	0,55	0,434	0,000	0,305
4	-289,5	1	2	83810	1	3	-0,67	0,45	0,55	0,449	0,200	0,305
5	-28,5	0	1	812	0	0	-0,07	0,00	0,21	0,004	0,000	0,043
	-780,5	3	6	186505	5	8	-1,81	1,34	2,07	1,00	1,00	1,00

№ аналога	σ_j	γ_j	$(\gamma_j)^2$	a_j	$(a_j)^2$	V_j , руб.	Вес арендной платы аналога в арендной плате объекта, руб.
1	0,973	1,027	1,056	0,195	0,038	250	9,48
2	0,559	1,788	3,198	0,339	0,115	220	25,27
3	0,860	1,163	1,354	0,221	0,049	260	12,64
4	0,977	1,024	1,048	0,194	0,038	260	9,79
5	0,217	4,602	21,181	0,872	0,761	260	197,84
			27,8		1,0		255,03

Арендная ставка округленно составляет: 260 руб./м² в месяц.

Определение стоимости помещения 1-Н (ч.п. 1-14) методом прямой капитализации

Основные предположения		
Площадь объекта, кв.м.		789,5
Арендная ставка, руб./м ² в мес.		260
Итого, потенциальный валовой доход текущего года, руб./год		2 463 240
Коэффициент недозагрузки, %		3%
Итого, действительный валовой доход (ДВД)		2 389 343
Операционные расходы		
Постоянные:		
Налогооблагаемая стоимость объекта, за вычетом стоимости земельного участка (база для расчета налога на имущество), руб.		16 499 722
Налог на имущество (от налог-й ст-ти)	2,2%	362 994
Отчисления на страховку (от налог-й ст-ти)	0,5%	82 499
Переменные:		
Расходы на управление, маркетинг (от ДВД)	5%	119 467
Итого, операционные расходы, руб.		362 994
Итого, чистый операционный доход (ЧОД), руб.		1 824 383
Коэффициент капитализации	11,06%	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		16 499 722

Стоимость помещения 2-Н (ч.п. 1-14), площадью 789,5 м², рассчитанная доходным подходом, не включая НДС, округленно составляет: 16 500 000 (Шестнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

Описание объектов аналогов для определения арендной ставки для помещения 2-Н (ч.п. 15-20), и помещения 5-Н, не включая НДС:

№	Адрес	Площадь, м ²	Описание объекта	Арендная плата, руб./м ² в месяц	Источник
1	Просвещения/Хошимина	538	1 этаж в жилом доме, высокие витринные окна, отдельный вход с улицы + со двора. Высокие потолки – 4,5 м, мощность: 70 кВт. Помещение без отделки, предоставляются каникулы, до метро 200 м	1 500	http://theproperty.ru/12296848/
2	М. пр. Просвещения	1300	Цокольный этаж в ТЦ, отдельный	1 500	http://theproperty.ru/1

Ваш

№	Адрес	Площадь, м ²	Описание объекта	Арендная плата, руб./м ² в месяц	Источник
	щения (Энгельса / пр. Луначарского		вход с улицы + вход из самого ТЦ и место для разгрузки-погрузки, 250 кВт, высота потолков – 3,2м, мощность: 250кВ, Планировка максимально открытая, помещение без ремонта. Предоставляются каникулы, до метро 890 м		2236657/
3	Энгельса	680	1 этаж в жилом доме, торговое, до метро 400 м	2 000	http://theproperty.ru/12307297/
4	Пр. Просвещения, 62	1170	1/9, под магазин в жилом комплексе, до метро 2100 м	1 500	http://theproperty.ru/12100164/
5	Ф. Абрамова 8	567	2 этаж во встроенно-пристроенном здании, до метро 800 м	1 500	http://theproperty.ru/12303933/

Первая группа элементов сравнения

Эксперт не производил корректировок на условия финансирования, условия рынка, условия сделки и на передаваемые права, в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для объектов, выбранных в качестве объектов сравнения, так и для обследуемого объекта.

Вторая группа элементов сравнения

В рассматриваемом случае проводился анализ влияния на величину стоимости объектов следующих факторов:

Площадь - отражает удельную стоимость 1 м² в зависимости от общей площади объекта.

Транспортная доступность – оценивается от 1 до 3 баллов. Код 1 – до метро более 1000 метров, код 2 – до метро 500 – 1000 м, код 3 – до метро меньше 500 м.

Этаж – оценивается от 1 до 3 баллов. Код 1 – выше первого этажа, код 2 – цокольный этаж, код 3 – первый этаж.

Расположение – оценивается от 1 до 3 баллов. Код 1 – помещение расположено в жилом доме, код 2 – помещение расположено в пристройке к жилому зданию, код 3 – помещение расположено в торговом центре.

Таблицы корректировок для сопоставимых цен предложения для помещения 2-Н (ч.п. 15-20)

№ аналога	Наименование позиции	Площадь, м ²	Транспортная доступность	Этаж	Расположение
	Объект оценки	1 232,1	1	3	1
1	Просвещения/Хошимина	538	3	3	1
2	пр. Просвещения	1300	2	2	3
3	Энгельса	680	3	3	1
4	Пр. Просвещения, 62	1170	1	3	1
5	Ф. Абрамова 8	567	2	1	2

Расчет стоимости

№ аналога	ΔM				(Δx _j) ²				Δm _{ji}				(Δm _{ji}) ²			
1	-694,1	2,0	0,0	0,0	481775	4,00	0,00	0,00	-0,62	0,63	0,00	0,00	0,389	0,400	0,000	0,000
2	67,9	1,0	-1,0	2,0	4610	1,00	1,00	4,00	0,06	0,32	-0,45	0,89	0,004	0,100	0,200	0,800
3	-552,1	2,0	0,0	0,0	304814	4,00	0,00	0,00	-0,50	0,63	0,00	0,00	0,246	0,400	0,000	0,000
4	-62,1	0,0	0,0	0,0	3856	0,00	0,00	0,00	-0,06	0,00	0,00	0,00	0,003	0,000	0,000	0,000
5	-665,1	1,0	-2,0	1,0	442358	1,00	4,00	1,00	-0,60	0,32	-0,89	0,45	0,357	0,100	0,800	0,200
	-1905,5	6,0	-3,0	3,0	1237414	10,00	5,00	5,00	-1,71	1,90	-1,34	1,34	1,00	1,00	1,00	1,00

№ аналога	σ _j	γ _j	(γ _j) ²	a _j	(a _j) ²	V _j , руб.	Вес стоимости аналога в стоимости объекта, руб.
1	0,888	1,126	1,267	0,062	0,004	1 500	5,84
2	1,051	0,952	0,906	0,053	0,003	1 500	4,18
3	0,804	1,244	1,547	0,069	0,005	2 000	9,51
4	0,056	17,913	320,872	0,993	0,986	1 500	1479,68
5	1,207	0,828	0,686	0,046	0,002	1 500	3,16
			325,3		1,0		1502,38

Арендная ставка округленно составляет: 1500 руб./м² в месяц.

Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков помещения 2-Н (ч.п. 15-20)

Основные предположения		Годы			
		1	2	3	4
Общая площадь объекта, кв.м.	1232,1				
Арендная ставка, руб./мес.	1500				
Потенциальный валовой доход текущего года), руб./год		22 177 800	22 177 800	22 177 800	22 177 800
Коэффициент недозагрузки, %		30%	3%	3%	3%
Действительный валовой доход (ДВД), руб./год		15 524 460	21 512 466	21 512 466	21 512 466
Операционные расходы					
Постоянные:					
Налогооблагаемая стоимость объекта (база для расчета налога на имущество), руб.		143 174 416	140 310 928	137 447 439	134 583 951

Левин

Основные предположения		Годы			
		1	2	3	4
Налог на имущество (от налог-й ст-ти)	2,2%	3 149 837	3 086 840	3 023 844	2 960 847
Отчисления на страховку (от от налог-й ст-ти)	0,5%	715 872	715 872	715 872	715 872
Переменные:					
Расходы на управление, маркетинг (от ДВД)	5%	776 223	1 075 623	1 075 623	1 075 623
Затраты на текущий ремонт, руб.		7 392 600			
Итого, операционные расходы, руб.		12 034 532	4 878 336	4 815 339	4 752 342
Ставка дисконта	10,45%				
Итого, чистый операционный доход (ЧОД), руб.		3 489 928	16 634 130	16 697 127	16 760 124
Коэффициент приведения		0,9515	0,8615	0,7800	0,7422
Текущая стоимость ЧОД (на середину года), руб.		3 320 743	14 330 345	13 023 749	
Коэффициент капитализации	11,06%				
Реверсия (стоимость продажи объекта в конце прогнозного периода), руб.					151 578 563
Текущая стоимость реверсии, руб.		112 499 579			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		143 174 416			

Стоимость встроенного помещения 2-Н (ч.п. 15-20), рассчитанная доходным подходом, не включая НДС, округленно составляет: 143 170 000 (Сто сорок три миллиона сто семьдесят тысяч) рублей.

Таблицы корректировок для сопоставимых цен предложения для помещения 5-Н (ч.п. 15-20)

№ ана-лога	Наименование позиции	Площадь, м ²	Транспортная доступность	Этаж	Расположение
	Объект оценки	394,5	1	3	1
1	Просвещения/Хошимина	538	3	3	1
2	пр. Просвещения	1300	2	2	3
3	Энгельса	680	3	3	1
4	Пр. Просвещения, 62	1170	1	3	1
5	Ф. Абрамова 8	567	2	1	2

Расчет стоимости

№ ана-лога	ΔM				(Δx _{ji}) ²				Δm _{ji}				(Δm _{ji}) ²			
1	143,5	2,0	0,0	0,0	20592	4,00	0,00	0,00	0,12	0,63	0,00	0,00	0,013	0,400	0,000	0,000
2	905,5	1,0	-1,0	2,0	819930	1,00	1,00	4,00	0,73	0,32	-0,45	0,89	0,528	0,100	0,200	0,800
3	285,5	2,0	0,0	0,0	81510	4,00	0,00	0,00	0,23	0,63	0,00	0,00	0,052	0,400	0,000	0,000
4	775,5	0,0	0,0	0,0	601400	0,00	0,00	0,00	0,62	0,00	0,00	0,00	0,387	0,000	0,000	0,000
5	172,5	1,0	-2,0	1,0	29756	1,00	4,00	1,00	0,14	0,32	-0,89	0,45	0,019	0,100	0,800	0,200
	2282,5	6,0	-3,0	3,0	1553189	10,00	5,00	5,00	1,83	1,90	-1,34	1,34	1,00	1,00	1,00	1,00

Методы расчета	σ_j	γ_j	$(\gamma_j)^2$	a_j	$(a_j)^2$	V_j , руб.	Вес стоимости аналога в стоимости объекта, руб.
1	0,643	1,556	2,420	0,527	0,277	1 500	416,24
2	1,276	0,784	0,614	0,265	0,070	1 500	105,67
3	0,673	1,487	2,210	0,503	0,253	2 000	506,88
4	0,622	1,607	2,583	0,544	0,296	1 500	444,24
5	1,058	0,945	0,894	0,320	0,102	1 500	153,70
			8,7		1,0		1626,72

Арендная ставка округленно составляет: 1630 руб./м² в месяц.

Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков помещения 5-Н

Основные предположения		Годы			
		1	2	3	4
Общая площадь объекта, кв.м.	394,5				
Арендная ставка, руб./мес.	1630				
Потенциальный валовой доход текущего года), руб./год		7 716 420	7 716 420	7 716 420	7 716 420
Коэффициент недозагрузки, %		30%	3%	3%	3%
Действительный валовой доход (ДВД), руб./год		5 401 494	7 484 927	7 484 927	7 484 927
Операционные расходы					
Постоянные:					
Налогооблагаемая стоимость объекта (база для расчета налога на имущество), руб.		49 972 556	48 973 105	47 973 654	46 974 203
Налог на имущество (от налог-й ст-ти)	2,2%	1 099 396	1 077 408	1 055 420	1 033 432
Отчисления на страховку (от от налог-й ст-ти)	0,5%	249 863	249 863	249 863	249 863
Переменные:					
Расходы на управление, маркетинг (от ДВД)	5%	270 075	374 246	374 246	374 246
Затраты на текущий ремонт, руб.		2 367 000			
Итого, операционные расходы, руб.		3 986 334	1 701 517	1 679 530	1 657 542
Ставка дисконта	10,45%				
Итого, чистый операционный доход (ЧОД), руб.		3 489 928	16 634 130	16 697 127	16 760 124
Коэффициент приведения		0,9515	0,8615	0,7800	0,7422
Текущая стоимость ЧОД (на середину года), руб.		3 320 743	14 330 345	13 023 749	
Коэффициент капитализации	11,06%				
Реверсия (стоимость продажи объекта в конце прогнозного периода), руб.					151 578 563
Текущая стоимость реверсии, руб.		39 115 371			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		49 972 556			

Ваш

Стоимость встроенного помещения 5-Н, рассчитанная доходным подходом, не включая НДС, округленно составляет: 49 970 000 (Сорок девять миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей.

Стоимость встроенных помещений, рассчитанная доходным подходом, не включая НДС, округленно составляет:

Номер помещения	Стоимость, руб.
1-Н	18 510 000
7-Н	470 000
2-Н (ч.п. 1-14)	16 500 000
2-Н (ч.п. 15-20)	143 170 000
5-Н	49 970 000

Согласование результатов и заключительное решение об итоговой стоимости объекта

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик исследуемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на исследуемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества 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/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, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

Для учета влияния каждого параметра, ему будет присвоен весовой коэффициент от 1 до 3, причем, чем больше влияния параметра, тем больше его вес.

Вал

Сведение полученных результатов

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Учет влияния рыночной ситуации на дату оценки.	Не применялся	3	3
Полнота информации, необходимой для реализации данного подхода.		2	2
Достоверность используемой информации в данном подходе.		2	3
Учет специфических особенностей объекта оценки при применении различных подходов.		1	1
Учет влияния возможных рисков при опред. стоимости.		2	1
Учет тенденций развития рыночной ситуации.		1	1
Сумма баллов по каждому методу		11	11
Общая сумма баллов		22	
Вес подхода	0%	50%	50%
Помещение 1-Н			
Стоимость, полученная различными подходами, рублей	-	22 490 000	18 510 000
Итоговая стоимость объекта округленно, рублей			20 500 000
Помещение 7-Н			
Стоимость, полученная различными подходами, рублей		850 000	470 000
Итоговая стоимость объекта округленно, рублей			660 000
Помещение 2-Н (ч.п. 1-14)			
Стоимость, полученная различными подходами, рублей		19 660 000	16 500 000
Итоговая стоимость объекта округленно, рублей			18 080 000
Помещение 2-Н (ч.п. 15-20)			
Стоимость, полученная различными подходами, рублей		155 010 000	143 170 000
Итоговая стоимость объекта округленно, рублей			149 090 000
Помещение 2-Н (всего)			
167 190 000			
Помещение 5-Н			
Стоимость, полученная различными подходами, рублей		48 860 000	49 970 000
Итоговая стоимость объекта округленно, рублей			49 420 000

ВЫВОДЫ:

рыночная стоимость нежилого помещения, площадью общей 291,5 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.77, литера Б, пом. 1-Н, кадастровый номер 78:36:0005421:1013, не включая НДС, на дату 14.10.2015 г. составит:

20 500 000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

рыночная стоимость нежилого помещения площадью общей 10,4 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.77, литера Б, пом. 7-Н, кадастровый номер 78:36:5421:0:29:6 не включая НДС, на дату 14.10.2015 г. составит:

660 000 (Шестьсот шестьдесят тысяч) рублей

рыночная стоимость нежилого помещения площадью общей 2021,6 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.77, литера Б, пом. 2-Н, кадастровый номер 78:36:5421:0:29:2 не включая НДС, на дату 14.10.2015 г. составит:



167 190 000 (Сто шестьдесят семь миллионов сто девяносто тысяч) рублей

рыночная стоимость нежилого помещения площадью общей 394,5 кв.м.,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.77, литер
ра Б, пом. 5-Н, кадастровый номер 78:36:5421:0:29:4 не включая НДС, на дату
14.10.2015 г. составит:

49 420 000 (Сорок девять миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей

Эксперт



И. Ю. Васильева

← Я X theproperty.ru Продажа универсального помещения — ул. Капитана Воронина, д.8, Санкт-Петербург

Продажа универсального помещения — ул. Капитана Воронина, д.8, Санкт-Петербург

весь объект ▾ 25 000 000 руб. / 400 000 \$ / 350 000 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 367175.19 руб.

ОБЪЕКТ

Район	Выборгский район
Метро, ориентир	м. Лесная — 0,3 км
Площадь	291 м ²
Этаж	цоколь / 5
Вход	2 отдельных входа, первый с оживленного перекрестка, второй со двора.
Интернет	выделенная линия интернет
Телефоны	есть
Состояние	хорошее
Высота потолков	2,70 м
Тип сделки	от собственника (физ. лицо)
Особые условия	возможен торг

Здание

Всего этажей	5
Парковка	вдоль улицы
Основа	заключен договор
Состояние здания	отличное
Лифт	нет

Дополнительная информация

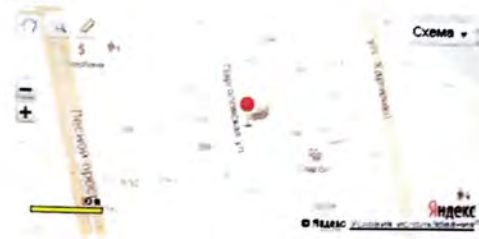
Оживленный перекресток в 150 метров от метро Лесная. Предлагается пошивочная, как арендный бизнес.

Помещение в отличном состоянии, 2 входа, никогда не стоит без дела. 3 минуты ходьбы от метро Лесная (150 метров).

Основной вход с перекрестка ул. Парголовская и Кап. Воронина.

По улице Парголовская пешеходы идут от метро к жилым домам, расположенным в районе. Ведется активная застройка, со дня сдачи открытие торгового центра в шаговой доступности. Испоос на пошивочные

На карте



объект № 12 096 560

← Я X theproperty.ru Продажа универсального помещения — кондратьевский пр., Санкт-Петербур...

Продажа универсального помещения — кондратьевский пр., Санкт-Петербург

весь объект ▾ 45 000 000 руб. / 720 000 \$ / 630 000 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 660915.33 руб.

ОБЪЕКТ

Район	Калининский район
Метро, ориентир	м. Выборгская — 2,2 км
Площадь	450 м ²
Этаж	не указан/не указано
Здание	
Всего этажей	не указано

На карте



объект № 12 280 771

Дополнительная информация

Универсальное помещение 450,8 кв. м.
1 этаж 368,6 м² и подвал 82,2 м²
Высота потолков на 1 этаже - 4,10 м., в подвале - 2,30 м.
2 входа с улицы / 2 со двора
110 квт (официально по договору)
Большие витрины
До этого была столовая, есть свечка и холодильное оборудование
Сдано в аренду за 300.000 руб, магазин Народный Фермер

Фотографии объекта



Ван

← Я × theproperty.ru Продажа помещения под офис — Коммуны, 61, Санкт-Петербург

Продажа помещения под офис — Коммуны, 61, Санкт-Петербург

№ объекта: **10 500 000 руб. / 168 000 \$ / 147 000 €**

Ежемесячный платеж по кредиту: **154213.58 руб.**

ОБЪЕКТ

Район	Красногвардейский район
Метро, ориентир	м. Ладожская — 4,5 км
Площадь	130 м ²
Этаж	цоколь/6
Заглубление	1,60 м
Подъезд	автомобильный
Вход	отдельный
Интернет	есть
Телефония	есть
Состояние	евро-ремонт
Высота потолков	3,10 м
Тип сделки	без посредников, от собственника

Этаж

Класс	1 этаж ком. в чересочной, дом жилой
Всего этажей	6
Парковка	свободная парковка
Охрана	противопожарная сигнализация
Состояние здания	евро-ремонт
Лифт	нет

Дополнительная информация

Продажа помещения по адресу: Коммуны, 61
От Собственника без комиссии

Красногвардейский район
До станции метро Ладожская 15 минут транспортом
Отдельный вход
Площадь помещения: 130 м²
Высота потолков 3,1 м
Канализирование, система электронного доступа, противопожарная сигнализация
Состояние: отличное, евроремонт
Этаж: цоколь, заглубление 1,6 м

На карте



Фотографии объекта



← Я × theproperty.ru Продажа универсального помещения — Шоссе Революции д.15, Санкт-Пете... Q ★

[Продажа универсальных помещений - все объекты](#)

[Распечатать страницу](#)

Продажа универсального помещения — Шоссе Революции д.15, Санкт-Петербург

весь объект ▾ 9 000 000 руб. / 144 000 \$ / 126 000 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 132183.07 руб.

ОБЪЕКТ

объект № 12 304 271

Район	Красногвардейский район
Метро, ориентир	м. Ладожская — 3,2 км
Площадь	110 м ²
Этаж	цоколь/6
Вход	2 входа - двор, улица возможно подключение
Интернет	евроремонт
Состояние	евроремонт
Высота потолков	2,60 м
Тип сделки	агент
Особые условия	возможна ипотека

Здание

Класс	ЖФ
Всего этажей	6
Парковка	есть
Состояние здания	отреставрировано

Дополнительная информация

Ш. Революции 15
Оживлённая проезжая магистраль города на пересечении Шоссе Революции с Большеохтинским проспектом. Рядом администрация Красногвардейского района. Полуподвал в сталинском доме, площадью 110 метров. Входная группа класса люкс, сделан евроремонт. Высота потолков - 2.60 метра. 2 входа. Электричество 15 КВт. Помещение продаётся с арендаторами - продуктовой магазином 24 часа, арендная плата 90000руб в месяц.

На карте



Фотографии объекта



Фотографии здания



← Я × theproperty.ru Продажа универсального помещения — Коломяжский пр., Санкт-Петербург Q ★

[Продажа универсальных помещений - все объекты](#)

[Распечатать страницу](#)

Продажа универсального помещения — Коломяжский пр., Санкт-Петербург

весь объект ▾ 16 000 000 руб. / 256 000 \$ / 224 000 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 234992.12 руб.

ОБЪЕКТ

объект № 11 837 217

Район	Приморский район
Метро, ориентир	м. Чёрная речка — 1,7 км
Площадь	181 м ²
Этаж	цоколь/не
Вход	указано улица
Здание	
Всего этажей	не указано

На карте



Фотографии объекта



Дополнительная информация

Коломяжский пр. \ наб. Чёрной речки.
Продажа торгового помещения. Подвал.
Общ.181.5 кв.м, 2,4 Р-8 квт. Сдано в аренду
сетевому оператору (150 тыс. руб.) Цена-16
млн.руб. _ Агентство Недвижимости.

СН

[Продажа универсальных помещений - все объекты](#)

[Распечатать страницу](#)

Продажа универсального помещения — Савушкина ул, Санкт-Петербург

весь объект ▾ 12 650 000 руб. / 202 400 \$ / 177 100 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 185790.64 руб.

ОБЪЕКТ

объект № 12 198 637

Район	Приморский район
Метро, ориентир	м. Черная речка — 3,1 км
Площадь	175 м ²
Этаж	цоколь/5
Подъезд	улица
Вход	улица
Высота потолков	2,20 м

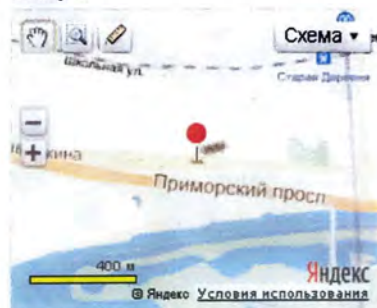
Здание

Всего этажей	5
--------------	---

Дополнительная информация

Приморский р-н. Помещение полуподвальное, вход отд. с ул., Н-2,2м, 2 зала+ подсобка, хор. сост. Адрес: Савушкина ул.

На карте



Ван

Продажа универсального помещения — Комендантский пр, Санкт-Петербург

весь объект ▾ 9 400 000 руб. / 150 400 \$ / 131 600 €

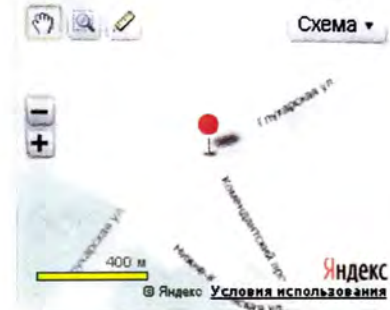
Ежемесячный платеж по кредиту: 138057.87 руб.

ОБЪЕКТ

объект № 12 198 633

Район	Приморский район
Метро, ориентир	м. Комендантский проспект — 3,4 км
Площадь	102 м ²
Этаж	цоколь/4
Подъезд	улица
Вход	улица
Высота потолков	2,80 м
Здание	
Всего этажей	4

На карте



Дополнительная информация

Приморский р-н. Помещение в цоколе, вход с ул., ТК, 2 входа, есть арендаторы, 2 зала, сан. узел на этаже, хор. сост. Адрес: Комендантский пр.

Контактная информация

[Владислав](#)

тел.: 89062447489

эл. почта: 89052740083@mail.ru

Владислав

www.avito.ru Складское помещение, 6.75 м² - купить, продать, сдать или снять в Санк...

Все объявления в Санкт-Петербурге Недвижимость Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение Назад Следующее →

Складское помещение, 6.75 м²

Размещено сегодня в 12:25. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 81, сегодня 7



Продайте недвижимость быстрее!

- Премии-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена **589 000 руб.**

Агентство **Лариса**
на Avito с 04 октября 2015

☎ 8 921 870-03-83 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Санкт-Петербург

Метро Горьковская 200 м Петроградская 1 км Чкаловская 1.4 км

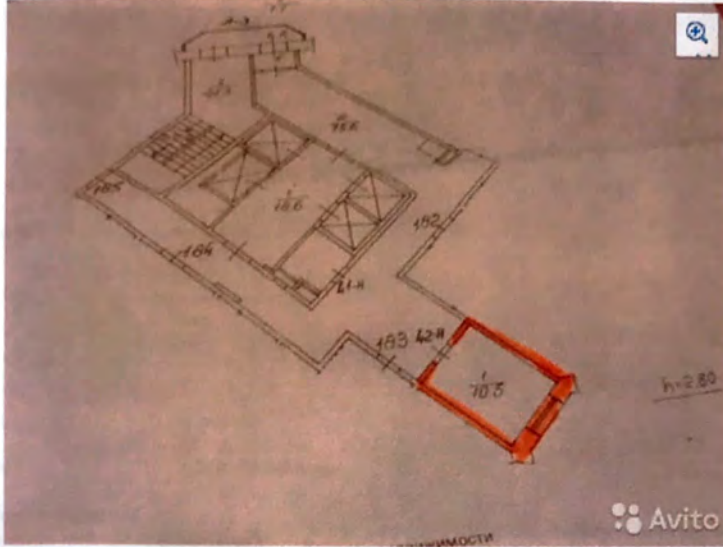
Адрес Кронверский 31

Лариса

88

Нежилое помещение, 10.5 м²

Размещено 2 ноября в 12:12. ✕ Редактировать, открыть, поднять объявление



Просмотров: всего 1345,
сегодня 10

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **ВСЕГДА**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **ВСЕГДА**

Цена **950 000 руб.** ...

Продавец **Татьяна**

8 911 810-52-79

Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Санкт-Петербург**

Адрес **Комендантский проспект, Санкт-Петербург, Комендантский пр., д 12, корпус 1**

Татьяна

← Я × theproperty.ru Продажа универсального помещения — Алтайская улица, 37, Санкт-Петербург... Q ★

Продажа универсального помещения — Алтайская улица, 37, Санкт-Петербург

весь объект ▾ 1 300 000 руб. / 20 800 \$ / 18 200 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 19093.11 руб.

ОБЪЕКТ

объект № 12 303 150

район
метро, ориентир

Московский район
м. Московская — 0,7 км

Площадь
этаж
Вход
Телефония

15 м²
1 / не указано
нет
нет

Здание

Всего этажей
Парковка
Тип строения

не указано
нет
Отдельное строение

На карте



Фотографии объекта



Дополнительная информация

Продам помещение свободного назначения 14.7 кв. м. Цена 1 300 000 руб. за помещение, 88 435 рублей за квадратный метр. Московский район - удобное расположение. м. Московская, 9 мин. пешком. Назначение помещения: прочее. отдельное строение. Электричество по счетчику (договор с ПСК ЭКВТ). Помещение располагается на 1 этаже. [#420537#]

Контактная информация

[Данила](#)

← Я × komped.ru Объявление: Продажа - Универсальное, Василеостровский р-н Макарова наб., цен... ★

Строение объявление

★ В избранное 🖨️ Напечатать

ID 117443 Просмотров 25

Продажа универсального помещения Макарова наб.

Площадь **30.89 м²**
Цена **общая — 3089000 р.**
за кв. м — 100 000 р.

Адрес
Василеостровский р-н
Макарова наб.

Этаж

2

Примечание
вся коммерция
MIRndv.ru

Контакты
МИР недвижимости
Тел: 3323332



Добавить к себе: В + f

Продажа

УНИВЕРСАЛЬНОЕ

Площадь **3142 м²**
Цена **150 000 000 р.**
парковка, реконстр. 2012, подьемник,
150 кВА, 3 вх., 2 зоны загрузки

Что такое VIP-место?

Начать чат, мы онлайн!

вверх

Строчное объявление

★ В избранное 🖨️ Напечатать

Продажа

**Продажа
универсального
помещения
2я Алексеевская ул.,
д. 79А**

ID 117441 Просмотров 23

Площадь **28.4 м²**
 Цена общая — **2763000**
р.
 за кв. — 97 289 р.
 М

Адрес Приморский р-н
2я Алексеевская
ул., д. 79А

Этаж 2

Тип входа вх/дв

Примечание п-3, 04 м, высокая
степень готовности

Контакты ПРАГМА
Тел: 3039003



УНИВЕРСАЛЬНОЕ

Площадь **3142 м²**
 Цена **150 000 000 р**
 парковка, реконстр. 2012
 150 кВА, 3 вх., 2 зоны заг.

Что такое VIP-ме

Добавить к себе: В

Прага

← Я × theproperty.ru Продажа помещения под склад — Московский проспект, Санкт-Петербург

Продажа помещения под склад — Московский проспект, Санкт-Петербург

весь объект ▾ 13 000 000 руб. / 208 000 \$ / 182 000 €

ОБЪЕКТ

объект № 12 151 984

Район
Метро, ориентир

Московский район
м. Электросила — 0,7 км

Площадь
этаж

850 м²
цоколь/не указано

Здание

Всего этажей	не указано
Водоснабжение	нет
Электроснабжение	нет
Отопление	нет
Канализация	нет

На карте



Дополнительная информация

Предлагается в продажу производственно - складское помещение площадью 850 кв.м (возможно увеличение), по адресу г. Санкт-Петербург, Московский р-н, Московский пр. (ст. метро Московские ворота 5 мин. пеш) Собственность Помещение расположено в цокольном (полуподвальном) этаже нежилого ОСЗ Высота потолков 3 м Два отдельных въезда к помещению Подъезд грузового транспорта Охраняемая территория Возможность парковки Электроснабжение 15 кВт (дополнительно получены ТУ на 100 кВт) Водоснабжение Канализация Отопление (возможно подключение) Склад, производство, и т.д. т.

Фотографии объекта



Контактная информация

["МЕГАПОЛИС"](#)

Ван

← Я X theproperty.ru Продажа универсального помещения — Московский пр-кт, Санкт-Петербург

Продажа универсального помещения — Московский пр-кт, Санкт-Петербург

весь объект • 7 000 000 руб. / 112 000 \$ / 105 000 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 102809.05 руб.

ОБЪЕКТ

объект № 12 283 712

Район Метро, ориентир	Московский район м. Московские ворота — 0,5 км
Площадь этаж	327 м ² не указан/ не указано
Здание Всего этажей	не указано

Дополнительная информация

Продажа универсального помещения, 327 кв.м.
 Московский р-н, Московский пр. М. Московские Ворота.
 Площадь - 327 кв.м.
 Мощность - 3.5 кВт (возможно увеличение).
 Подвал.
 Помещение требует ремонта.
 Высота потолка в настоящее время 2,02 м.
 углубление подвала - 1.28 м.,
 По периметру несколько возможных окон.
 В помещении частично (25-28 % площади) сделано
 углубление грунта для достижения высоты потолка 2,5 м.
 Весь первый этаж над данным помещением - коммерческий.
 Стоимость 7 млн. руб.
 Дмитрий. Код: 7864

На карте



Фотографии объекта



Фотографии здания

Рван

← Я × theproperty.ru Продажа универсального помещения — Школьная 3, Санкт-Петербург

Продажа универсального помещения – Школьная 3, Санкт-Петербург

весь объект ▾ 10 500 000 руб. / 168 000 \$ / 157 500 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 154213.58 руб.

ОБЪЕКТ

объект № 12 156 275

Район Приморский район
Метро, ориентир м. Черная речка – 0,3 км

Площадь 263 м²
Этаж цоколь/5
Подъезд авто
Вход отдельный с улицы
Состояние без отделки
Высота потолков 2,50 м

Здание
Всего этажей 5

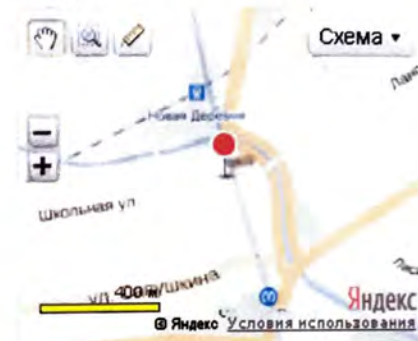
Дополнительная информация

Продам помещение 263 кв.м. Школьная ул., д. 3., Приморский район, от метро Черная Речка 3 минуты пешком. Полуподвал в Сталинском доме, вход с торца дома рядом со входом в Петроэлектросбыт, хорошо виден с улицы и с набережной Черной Речки, высокая проходка. Помещение без ремонта, потолки 2,5 кв.м., два санузла, зал 100 кв.м. и четыре зала по 40 кв.м., есть второй вход со двора, отличное месторасположение для торговли или общепита.

Контактная информация

Вячеслав

На карте



Фотографии объекта



Вячеслав

Продажа универсального помещения — Санкт-Петербург, гор. Пушкин, Саперная ул., д. 19, лит. А, пом. 2-Н., Санкт-Петербург

весь объект ▾ 8 600 000 руб. / 137 600 \$ / 129 000 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 126308.26 руб.

ОБЪЕКТ

объект № 12 287 302

Район	Пушкинский район
Метро, ориентир	Ленинградское шоссе — 4,8 км
Площадь	311 м ²
Этаж	не указан/не указано
Здание	
Всего этажей	не указано

На карте



Дополнительная информация

Фонд имущества предлагает к приобретению нежилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, гор. Пушкин, Саперная ул., д. 19, лит. А, пом. 2-Н.

Этаж: цокольный.

Площадь: 311,3 м²

Вход отдельный со двора

Высота пол - потолок 2,70 м

Обеспечено всеми инженерными коммуникациями:

электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

до ближайшей остановки общественного транспорта «Саперная ул.»

составляет около 300 м.

Подача заявок на участие по 9 ноября 2015 года.

Фотографии объекта



Ван

84

← Я × theproperty.ru Продажа универсального помещения — Зверинская ул. 13, Санкт-Петербург Q ★

Продажа универсального помещения — Зверинская ул. 13, Санкт-Петербург

весь объект ▾ 4 200 000 руб. / 67 200 \$ / 63 000 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 61685.43 руб.

ОБЪЕКТ

объект № 12 222 773

Район	Петроградский район
Метро, ориентир	м. Спортивная — 0,4 км
Площадь	145 м ²
Этаж	цоколь/5
Состояние	требуется ремонт
Высота потолков	2,10 м
Здание	
Класс	1 этаж коммерческий, дом жилой
Всего этажей	5
Парковка	есть

На карте



Дополнительная информация

Продажа помещения Санкт-Петербург, Зверинская ул., д. 13/5, переулок Нестерова 5, метро Спортивная (10 мин. пеш.)
 Помещение подвала под различные цели, без ремонта; есть разрешительное письмо на дополнительные входы с улицы (ширина тротуара позволяет, h=2.1м. возможно углубление проводились исследования, за счет стен есть возможность расширить на 20 кв.м; несколько маршрутов общественного транспорта проходное место, интенсивное движение транспорта; канализация, водопровод, электричество.

Ван

← Я × theproperty.ru Продажа универсального помещения — наб. канала Грибоедова 117, Санкт...

Продажа универсального помещения — наб. канала Грибоедова 117, Санкт-Петербург

весь объект ▾ 16 000 000 руб. / 256 000 \$ / 240 000 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 234992.12 руб.

ОБЪЕКТ

объект № 12 206 709

Площадь	400 м ²
Этаж	цоколь/4
Заглубление	1,00 м
Вход	со двора, есть возможность сделать вход с улицы.
Состояние	требуется ремонт
Высота потолков	2,70 м
Тип сделки	без комиссии

Здание

Всего этажей 4

Дополнительная информация

Римского Корсакова 27

Продам помещение свободного назначения 400 м²

Помещение находится в самом центре города, в его исторической части.

Окна выходят на Грибоедова и Римского корсакова.

Вход со двора, есть возможность сделать вход с улицы.

Готовность помещения 70%.

Помещение очень просторное, проведен капитальный ремонт.

Старинные своды, удобная планировка.

Подойдет под мини-отель, хостел, ресторан и любой другой вид услуг/бизнеса.

На карте



Handwritten signature

276 ПРОДАЖА ► Без профиля использования

Бюллетень недвижимости

Адрес	Общ. площ. кв. м	Этаж/этажей	Вход	Сост.	Дополнительные сведения	Цена тыс.р.	Субъект	Телефон
ОБЛАСТЬ								
Воск. в. Бутры, Писка, д. 7	125	1	1х	6/отд	Новый дом. Объект сдан. Собственность.	7676	ПАТРИОТ-НЕВА	640-69-66
Новое Десятилетие дер. 21	449	1,2,3	отд/уп	тр.рем	ПП ДГ, коммуналка	26000	Агентство Мира	(911)921-2444
Сладцы, Карова ул.	46	1	отд/уп		923-13-17 неж. фонд. Центр города! Универсальное помещение	1000	РЕАЛ	331-32-40
Тельмана пос., Омская ул. 3	94	1	отд/уп	кор	Нежилое помещение в жил. доме пос. Тельмана Тосненского р-на	8500	Оксана	(952)277-3111

► ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес	Общ. площ. кв. м	Подъезд	Высота потолка	Сост.	Электр.	Водосн.	Отопл.	Канал.	пл. уч. кв. м, га	Дополнительные сведения	Цена тыс.р.	Субъект	Телефон
АДМИРАЛТЕЙСКИЙ													
Обводного нап. наб. 151	220	авто	2,8	хор	+	+	+	+	0	+79650193018 мастерская, склад, производ.	350р/м	АН Премьер	323-36-36
ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ													
14 Липы 47	80		2	6/отд							3200	Развитие	938-95-71
ВЫБОРГСКИЙ													
2 Милослав пр.	299			хор	+	+				89219032034 с окнами, частый ступ. ПП ДГ	8500	Невский простор	(921)601-3000
Выборгское ш. 35 к.1	2353	авто	3,1	хор	+					4 окна, без шпн верста авт. подъем	52200	Юрифо Недвижимость СП	(921)998-3333
Паромного пр. 11-13	1392	авто	5	отд	+	+	+	+		с оборудованием под СТО и мойка	95000	Структ. Компания ИОС	448-04-04
КИРОВСКИЙ													
Лингачский пер. 1П	233	авто	2,5	хор	+	+	+	+		Земли, гидрокаби-е, под-опилки	51502р/м	частное	(921)932-8888
КОЛПИНСКИЙ													
Салерный, Дорожная ул. 13	7100	авто	5	хор	+	+	+	+		2 зд. (адм. и рем. зоны) 3295000 доб. 8542	148000	частное	(921)847-3888
Финляндская ул.	450		4		+	+	+	+		7188969 вход отл. лифт	7500	Юрифо Недвижимость СП	983-53-28
КРОНШТАДТСКИЙ													
Ари. Гройга ул.	12000	авто	6,5	хор	+					2 Млкт, парков. з/у 4 га	дтс.	Юрифо Недвижимость СП	642-47-45
МОСКОВСКИЙ													
Победы ул. 12	48			6/отд	+	+	+	+	0	3 окна, все коммуникации, отдельный вход, ка п	2750	Home estate	600-46-46
ПРИМОРСКИЙ													
Липы	7000	авто	9,5						1,6	7186969 Илья. складской назначения, собств.	250000	Юрифо Недвижимость СП	983-95-94
ФРУНЗЕНСКИЙ													
Волковский пр.	22785				+	+	+	+	2,27	7186969, ПП, ангар 1900к, 3 офиса здания	140000	Юрифо Недвижимость СП	986-35-85
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ													
Шварцкая ул. 34	198			хор	+	+	+	+	0	9121148.2 вкв.двор, двор 12.5.6ез окон	4200	Држада	579-05-66
ОБЛАСТЬ													
Нумилово пос.	760	ж/д		хор	+	+	+	+	0,6	Продается новый выгрод на земельном участке 6с	40000	РУСЛОП	325-63-36
Сладцы	4300	ж/д			+	+	+	+	1,46	8-911-225-62-46 Продажа завода.	27000	Белла	373-93-33
Тосненский, Московское, 59а	2500			хор	+	+	+	+		938-21-05 Все собствен., 450квт, отельная	27000	Июрий	480-69-69

► ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ

Адрес	Общ. площ. кв. м	Этаж	Сост.	Коммунал.	пл. уч. кв. м, га	Дополнительные сведения	Цена тыс.р.	Субъект	Телефон
АДМИРАЛТЕЙСКИЙ									
Польдерной пер. 9	356	2	хор	+	0,37	Имеется два отдельных входа, гараж и охраняемый двор под стоянку	390	частное	(911)265-3333
КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ									
Индустриальный пр. 34	2700			-	2700	8-911-997-07-39	150000	NAI Bazar	490-79-88
Новочеркассский пр. 5А	1273,3	1	хор	+	1,7	бассейн Парнас 2003 гл. б-7м 3295000 доб. 8542	119000	частное	(921)847-3888
Уверинной пр. 16	2500	2	евро	+	18,05 сот	подвал, земля в собственности, 210квт. 1 собственник	560000	частное	912-49-88
КРОНШТАДТСКИЙ									
Кронштадт, Лобдева ул.	3618	2	хор	+	0,3	www.rebo.ru, 200квт, ч/парков, любые цели	72400	частное	984-15-48
КУРОРТНЫЙ									
Александровская, Приморское ш.	520	2	хор	+	0,4	Действующий ресторан, гостиница, баня.	55000	Home estate	600-46-46
Александровская, Приморское ш.	1252	3	хор	+	0,12	Новое здание, подземный паркинг, парковка.	58000	Home estate	600-46-46
МОСКОВСКИЙ									



Продается отдельно стоящее 3-этажное здание "Сызранские бани". Площадью 1855,7 кв.м. С земельным участком 1 793 кв.м, находящимся в собственности. 40 квТ.

Частное 954-26-94

Луговое ш. 36 к.2	17200	4	евро	+		действующий автосалон 329-50-00 доб. 8542	100000	частное	(921)847-3888
Юрия Гагарина пр. 325	80	1	хор			от 40 до 80 кв. м., экр. территории	дтс.	Петербургидц	666-78-11

Вав

ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ НА WWW.BN.RU

ПРОДАЖА Коммерческая недвижимость

← Я × theproperty.ru Продажа помещения под магазин — пр. Просвещения, Санкт-Петербург

Продажа помещения под магазин — пр. Просвещения, Санкт-Петербург

весь объект ▾ 68 000 000 руб. / 1 088 000 \$ / 952 000 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 998716.5 руб.

ОБЪЕКТ

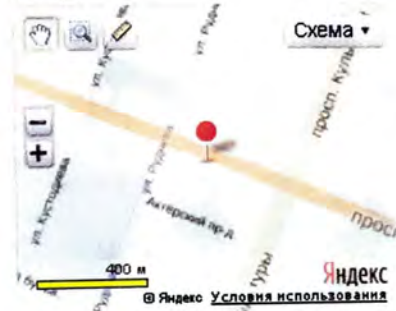
объект № 12 296 837

Район	Выборгский район
Метро, ориентир	м. Проспект Просвещения — 2,1 км
Площадь	400 м ²
Этаж	не указан/ не указано
Телефония	есть
Здание	
Всего этажей	не указано
Канализация	есть

Дополнительная информация

Код объекта: 8019 Выборгский р-н, м. пр.Просвещения, пр.Просвещения/Хошимина
 Продажа от собственника 538 м2 на севере, метро - 300 метров, витринные окна, хорошая проходимость! Продаётся универсальное помещение, 538 м2, в шаговой доступности от метро, хороший трафик! Большой жилой комплекс и огромный жилой массив! 1 этаж витражное остекление, отдельный вход с улицы + со двора, Высокие потолки - 4,5 м, мощность: 70 кВт (возможно увеличение) Помещение без отделки, в аренду сдаётся по ставке 1500 руб/ м2. Прямая продажа. Менеджер Юлия ПЗ
 Цена ОТ СОБСТВЕННИКА за кв.м: 160 000 руб./ м2. ****Можно рассмотреть меньшую площадь: 135 м2, 270 или 400 м2 за 28, 43 и 68 млн.руб. соответственно.
 Электричество: есть
 Водоснабжение: есть

На карте



Фотографии объекта



Юлия

← Я × theproperty.ru Продажа универсального помещения — Лыжный,8, Санкт-Петербург

Продажа универсального помещения — Лыжный,8, Санкт-Петербург

цель объект ▾ 19 250 000 руб. / 288 750 \$ / 269 500 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 282724.89 руб.

ОБЪЕКТ

объект № 12 191 070

Район	Приморский район
Метро, ориентир	м. Старая Деревня — 3,3 км
Площадь	154 м ²
Этаж	1/18
Вход	2
Интернет	есть
Телефония	есть
Состояние	без отделки
Высота потолков	3,00 м
Тип сделки	без комисссии
Здание	
Класс	A+
Всего этажей	18
Парковка	есть
Охрана	видеонаблюдение, видео-мониторинг периметра, контроль доступа, охранная сигнализация, современные системы безопасности
Состояние здания	отличное
Лифт	есть

На карте



Фотографии объекта



Дополнительная информация

Предлагается в продажу нежилое помещение на 1 этаже по адресу: г. Санкт-Петербург, Лыжный пер д. 8.

Первая линия.

Новый многоквартирный дом, уже полностью построенный. Вокруг - густонаселенный жилой квартал.

Площадь помещения - 154,09 кв.м. Два входа (с улицы и со двора).

Без отделки.

Возможна как продажа, так и аренда.

Идеально под магазин/салон/аптеку/Банк

17 кВт

Срочно! Torq!

953-01-61, Алена

Ваш

← Я × theproperty.ru Продажа универсального помещения — Выборгское шоссе, 15, Санкт-Петербург... Q ★

Продажа универсального помещения — Выборгское шоссе, 15, Санкт-Петербург

весь объект ▾ 42 720 000 руб. / 640 800 \$ / 598 080 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 627428.96 руб.

ОБЪЕКТ

объект № 12 264 561

Район	Выборгский район
Метро, ориентир	м. Проспект Просвещения — 1,2 км
Площадь	356 м ²
Этаж	1/18
Вход	есть
Телефония	нет
Состояние	без ремонта
Высота потолков	4,30 м

Здание

Всего этажей	18
Парковка	нет
Тип строения	жилое здание

Дополнительная информация

Предлагаем Вашему вниманию смежные нежилые помещения. 1) площадью 156,3 кв. м. 2) площадью 199,9 кв. м. Общая площадь помещений 356 кв. м. Наши преимущества: первый этаж нового жилого комплекса расположение в здании Торгового Центра «Авеню» транспортная доступность

На карте



Фотографии объекта



ВАН

92

Продажа универсального помещения — Композиторов д.12, Санкт-ПетербургЦена объекта ▾ **38 916 000 руб. / 622 656 \$ / 583 740 €**Ежемесячный платеж по кредиту: 571559.58 руб.**ОБЪЕКТ**

Район	Выборгский район
Метро, ориентир	м. Проспект Просвещения — 1,0 км
Площадь	276 м ²
Этаж	1/17
Вход	2 отдельных входа, один с улицы Композиторов, другой с Хошмина
Состояние	Без отделки
Высота потолков	3,50 м
Здание	
Класс	1 этаж коммерческий, дом жилой
Всего этажей	17
Парковка	есть
Охрана	видеонаблюдение территории
Состояние здания	новое здание

Дополнительная информация

Угол Композиторов и Хошмина
Угловое помещение с большими витринными окнами на ул. Композиторов и на ул. Хошмина, так же имеется два входа. 60 кВт, имеется приточно-вытяжная вентиляция, пожарная сигнализация.

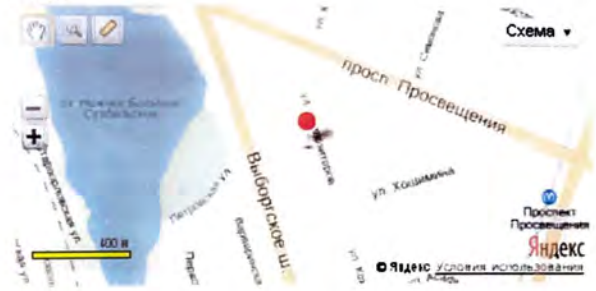
Контактная информация

Забороцкий Максим

тел.: +7(911)902-55-31

эл. почта: z-maksim@yandex.ru

объект № 12 088 935

На карте**Фотографии объекта****Фотографии здания**

Зав

92

Бюллетень
недвижимости

Попробуйте beta-версию нового BN.ru!

BN.ru

Санкт-Петербург и
Ленинградская область
выбрать регион ▼

Жилая недвижимость

Недвижимость в Латвии

АКЦИИ → СКИДКИ

Загородная недвижимость

Юридическая консультация

Реестр компаний

Ипотека

Коммерц

Новости и

ОБЪЯВЛЕНИЕ
разместить

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- [Квартиры](#)
- [Комнаты](#)
- [Новостройка](#)
- [Малоэтажное строительство](#)
- [Покупка квартиры/комнаты](#)
- [Оценка недвижимости](#)
- [В аренду на срок](#)
- [В аренду посуточно](#)
- [Арендуем квартиры/комнаты](#)

АКЦИИ → СКИДКИ

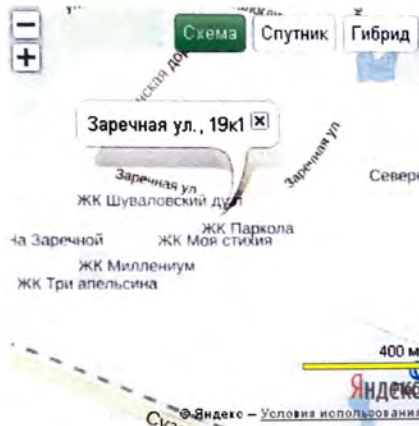
ФОТОКАТАЛОГ

- [Квартиры](#)
- [Квартиры в новостройках](#)
- [Элитная недвижимость](#)
- [Загородные дома и участки](#)
- [Коттеджи и таунхаусы](#)
- [Комнаты](#)
- [Коммерческая недвижимость](#)
- [Недвижимость в Латвии](#)

Новости и

Коммерческое помещение, Санкт-Петербург, Выборгский район, Заречная ул. 19 к. 1

СПЕ



Цена: 17170 тыс. р.
Субъект: ПАТРИОТ-НЕВА
Телефон: 640-08-08
Вид сделки: **продажа**
Район: **Выборгский район**
Адрес: **Заречная ул. 19 к. 1**
Общ. пл. (м²): **111**
Этаж: **1**
Вход: **2вх**
Состояние: **б/юд**
Издание: **Бюллетень Недвижимости**
Дата размещения: **02.11.2015**
Дополнительно: **ЖК Паркола, новый дом, заселен, 2 входа.**

Внимание! Объект на карте позиционируется автоматически системой «Яндекс.Карты». Служба поддержки BN.ru: тел. 8(812)327-0297, 8(800)333-450, e-mail: mu@bn.ru

Распечатать объявление

К каталогу офисов, магазинов

Бав

92

← Я × theproperty.ru Продажа универсального помещения — Глухарская ул./Комендантский пр., ... Q

Продажа универсального помещения — Глухарская ул./ Комендантский пр., Санкт-Петербург

весь объект ▾ **18 750 000 руб. / 281 250 \$ / 262 500 €**

Ежемесячный платеж по кредиту: 275381.39 руб.

ОБЪЕКТ

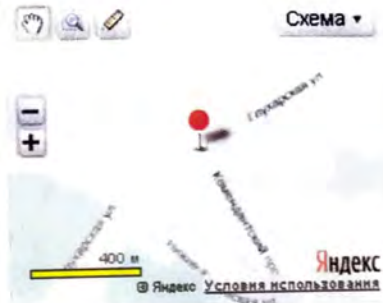
объект № 12 282 665

Район	Приморский район
Метро, ориентир	м. Комендантский проспект — 3,4 км
Площадь	125 м ²
Этаж	1/25
Состояние	требуется ремонт
Высота потолков	3,50 м
Тип сделки	без комиссии
Здание	
Класс	1 этаж коммерческий, дом жилой
Всего этажей	25
Состояние здания	новое здание
Лифт	есть

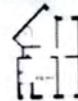
Дополнительная информация

Срок сдачи: 4 кв. 2017 года. Характеристики: - Первая линия. -
Потолки 3,5 - панорамные окна - отдельная приточно-вытяжная
вентиляция - мощность 0,2 КВТ на метр квадратный.

На карте



Фотографии объекта



Браун

Продажа универсального помещения — пр. Просвещения, Санкт-Петербург

Цена объекта ▼ 86 000 000 руб. / 1 376 000 \$ / 1 204 000 €

Ежемесячный платеж по кредиту: 1263082.64 руб.

ОБЪЕКТ

Район	Выборгский район
Метро, ориентир	л. Проспект Просвещения – 2,1 км
Площадь	538 м ²
Этаж	не указан/не указано
Телефония	есть
Здание	
Всего этажей	не указано
Канализация	есть

Дополнительная информация

Код объекта: 8019 Выборгский р-н, л. пр. Просвещения, пр. Просвещения/Хошмякина
 Продажа от собственника 538 м² на севере, метро - 300 метров, витринные окна, хорошая проходимость! Продается универсальное помещение, 538 м², в шаговой доступности от метро, хороший трафик! Большой жилой комплекс и огромный жилой массив! 11 этажное остекленное, отдельный вход с улицы + со двора. Высокие потолки - 4,5 м, мощность: 70 кВт (возможно увеличение). Помещение без отделки, в аренду сдается по ставке 1500 руб/м². Прямая продажа. Менеджер Юлия ПЗЦена ОТ СОБСТВЕННИКА за кв. м: 160 000 руб./м². ***Можно рассмотреть меньшую площадь: 135 м², 270 или 400 м² за 28, 43 и 68 млн. руб. соответственно.
 Электричество: есть
 Водоснабжение: есть
 Канализация: есть

Контактная информация

["1000 складов"](#)

объект № 12 296 842

На карте



Фотографии объекта



Handwritten signature

94

280 АРЕНДА Офисы

Бюллетень недвижимости

ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ НА WWW.BN.RU

Адрес	Общ. площ. кв. м	Этаж/этажей	Вход	Сост.	С/Л	Д/Л	О/Л	Дополнительные сведения	Цена тыс. р./мес.	Субъект	Телефон
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ											
Минусинского ул.	768	8/8		евро	+	+	+	7188989 без ком лит фонд, с НДС и/у уборки	дог.	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
Ленинский пр.	232	1/5	отд	евро	+	+	+	7188989 без ком с 01.12.15 с НДС и/у уборки лит.	дог.	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
Невский пр. 110	50	4	отд/дв	хор				офисный подъезд, вход и окна первый двор, отличная	50	Мегастрой	966-86-41
Народова ул.	294	цоколь	отд/дв	евро	5	+	+		дог.	частное	982-80-40
Парадная ул. 9	455	2	отд/уп	б/отд				лифт, 60кВт, можно блоками: 42, 165, 248кВт	1500р/м	Флагман	718-47-71
Парадная ул. 9	165	2	отд/уп	хор				2 эт. БЦ Трубчатой, есть блоки: 165, 248, 42 м2	1500р/м	Флагман	718-47-71
Парадная ул. 9	38	2	отд/уп	б/отд	0			БЦ Трубчатой, возм. аренда блоками 188, 248	1800р/м	Флагман	718-47-71
Полтавская ул. 6	191	4	Зах	евро	+	+	+	без комиссии, возм. под банк, свой лифт, дка. к у	1000р/м	Reforma	(950)020-3400
Рубинштейна ул. 12	185	1	отд/дв	отл	5	+	+	2 этажа, охраняемый двор	160	БЦ ДАДА	(921)386-5000
Рылеева ул. 3	130	1	отд/уп	хор				срочно БЕЗ комиссии	900р/м	Адрес	333-39-96
Самойлова наб.	80	3/5		отл	+	+	+	7188989 без ком лит метро пеш 15 мин	1100р/м	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
Саратовская ул.	82	1/7		евро	+	+	+	7188989 без ком из 3 зон жилая с/у h=3 8 зон	1300р/м	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
Транспортный пер. 12А	68.2	Бельэтаж			+	+	+	все включено, парковка	45	частное	(911)185-2000
Транспортный пер. 12А	117	Цоколь	2вх	евро	+	+	+	все включено, 2 отделы входа	70	частное	(911)185-2000
Фургаловская ул. 12	25	цоколь	отд	хор	1	+	+	н/ф от собственника, есть 60м. Чайковского 16	дог.	частное	(911)705-0000
Харьковская ул.	20-2500			отл	+	+	+	7188989 без ком ремонт и/у метро в шаг дост.	900р/м	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
Чайковского ул.	200-600	?	1вх	отл	5	+	+	Без ком., БЦ кв. А	дог.	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
Чайковского ул. 16	56	1	отд	евро	1	+	+	Н/ф от собственника, возм. продажа	дог.	частное	(911)705-0000
Чесова ул. 11-13	150	1	вх/уп	хор	2	+	+	5 раб кабинета, 3 посрб, меб. Н-4м еврорем	140000	частное	946-65-00
ОБЛАСТЬ											
Ломоносов, Ленинская ул.	53				+	+	+	8-921-933-79-63, 960-23-36, под офис	дог.	Экотон	670-06-78

ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ СФЕРЫ УСЛУГ И ТОРГОВЛИ

Адрес	Общ. площ. кв. м	Этаж/этажей	Вход	Сост.	С/Л	Д/Л	О/Л	Дополнительные сведения	Цена тыс. р./мес.	Субъект	Телефон
АДМИРАЛТЕЙСКИЙ											
7 Красноармейская ул.	67	1	вх/уп	отл				2 мин от Московского пр. 15 кВт, 2 вх-отд уп и дв, свечка	дог.	частное	(904)601-7700
7 Красноармейская ул.	65	1	отд/уп	хор				вх с ул и дв, 12вт, запы 32 и 30	дог.	частное	(904)601-7700
Ангальская наб.	338	1/4	2вх	б/отд				7188989-унит. отд. вх. отр. паркинг	500р/м	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
Дембистов ул. 52	65	1	вх/уп	хор				2 помес: 65м и 110м. 2 вх с ул	дог.	частное	(904)601-7700
Ермилова ул. 5	356	цоколь 1	отд/уп	хор				8-921-780-71-46 35 кВт, газ, 1,2 этаж	400	Русланд	233-72-29
Николаевский пер. 4	129	цоколь	отд/дв					89533504292 без комиссии, 6 окон на Б. Подъездную	70	Невск. в Петербурге	670-56-78
Обводного кан. наб.	82	4/4	вх/дв	евро				лит. торговля, услуги, офис	35	Юрифо Недвижимость	(981)762-7000
Обводного кан. наб. 134	50	2/4	1вх	евро				лит. торговля, услуги, офис	22	Юрифо Недвижимость	(981)762-7000
Обводного кан. наб. 134	121	3/4	вх/дв	евро				груз. подъемник до 20 тонн	52	Юрифо Недвижимость	(981)762-7000
Садская ул. 48	249	1	отд/уп					Витрины, h-4м, 15кВт, идеально под магазин, 9843457	350	Невск. в Петербурге	670-56-78
Садская ул. 55	136,6	1	отд/уп	отл				Соседи не жалеют. после 10 шумки: Евроремонт. Есть вентиляция	200	частное	(931)589-6200
Фонтанки р. наб.	161	1/2		евро				7188989-склад, выст. зал.	600р/м	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ											
3 Линия 22 пом. ЗН	102,6	цоколь	вх/дв	хор				метро 3 мин закр проход двор пар-ка	50000	частное	(921)311-6000
20 Линия	226	1/4	отд					7188989-сауна. бас. зал 100. вмс. 3, 1под фитнес центр	750р/м	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
Гаванская ул. 22	252,7	1	отд/уп					под рестор. 190м кухня, 62м склад, отл. сост., 47кВт	390	Невский Альянс	(921)989-7040
Надежная ул.	115	1	отд/уп	хор				Свободная планировка, h-4м, 2 отд вх, парковка Рядом ещё 80м!	100	М16-Недвижимость	961-00-16
Орловского ул. 31	35	2	вх/уп	евро				2 этаж ТК у метро Приморская, густонаселенный спальный	4700р/м	Флагман	718-47-71
Уральская ул.	887	1	отд					7188989-интр. вмс. 3, 6. наружная река.	500р/м	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
Уральская ул.	650	1	отд	отл				вмс. 3, 5, для торг., без комиссии	500р/м	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
Уральская ул.	813,7	1	отд	отл				вмс. 6, 9, без ком., крутя. доступ	500р/м	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
Уральская ул.	1635,5	1	отд	отл				лит. остеп., вмс. 6, 9, без ком. раз. река.	500р/м	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
Уральская ул. 13	891	2		евро				Торговый зал в мебель. центре Без комиссии 965-76-54 Сергей	400	Центр	310-64-92
ВЫБОРГСКИЙ											
2 Муринский пр.	44	1	1вх	евро				маг. салон и др 914-40-09	52	Елизаровский квартал	322-64-44
4 Варшавский пер.	55	1/5	вх/уп	отл				Новый ЦД прямо у северной Далины, 600-13-11	1200р/м	Невский Альянс	600-13-11
4 Варшавский пер. 19	134	2/5						600-13-11, 800р/м +НУ	800р/м	Невский Альянс	600-13-11
4 Варшавский пер. 19	84,6	1/5						6001311 открытие - май	1500р/м	Невский Альянс	600-13-11
4 Варшавский пер. 19	60,8	1/5						600-13-11, торг. открытие май	1500р/м	Невский Альянс	600-13-11
4 Варшавский пер. 19	52	1/5						6001311 открытие - май	1500р/м	Невский Альянс	600-13-11
Б. Самойловский пр.	60-300	4		хор				отеп, сигт, пок. парк. во двор.	500р/м	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
Б. Самойловский пр.	115	1/4	2вх					под стволую, магазин, без комиссии	1000р/м	Юрифо Недвижимость	(921)386-5000
Грибальной ул. 14	200	цоколь	2вх	евро				15кВт 2 отд вх, функциональная планировка, отлич. состояние	600р/м	М16-Недвижимость	961-00-16
Грибальной ул. 14	100							15кВт отд вход, увеличение площади до 200м! отличное сост-е.	650р/м	М16-Недвижимость	961-00-16
Есенина ул. 1	210	1	отд	евро				www.kpl.ru S=176 метро Озарики универсально 25квт	дог.	частное	939-38-55
Есенина ул. 1	176	1	отд	евро				www.kpl.ru м Озарики 25квт есть 210м витрины парковка	дог.	частное	939-38-55
Заречная ул. 19	111	1	отд	отл				У метро, витринные окна, балкон, парковка.	дог.	частное	(921)866-7070
И. Озерки	140	1/5	вх/уп	евро				7188989 магазин банк офис	1000р/м	Юрифо Недвижимость	983-05-24
Осиньинская ул. 6	25	1	отд	евро				www.kpl.ru Суперподходящее место 18 дом от м Озерки витрины	дог.	частное	939-38-55

АРЕНДА Коммерческая недвижимость

ban

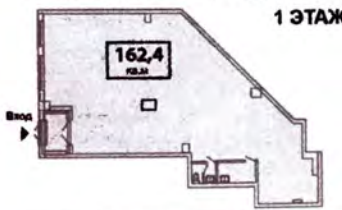
▶ ПОМЕЩЕНИЯ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ БЕЗ ПРОФИЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Адрес	Общ. площ. кв. м	Этаж/этажей	Вход	Сост.	Дополнительные сведения	Цена тыс. р./мес.	Субъект	Телефон
АДМИРАЛТЕЙСКИЙ								
Воскресенский пр. 24	168	1	2вх	отл	Центр Сенная Садовая Спасская, ПЗМ, пред. пр., проезд, маг.	1300р/м	частное	(962)685-3038
Галерная ул. 15	500				89217917419, л-2,5-4м, охрана, парковка	500р/м	Недв. в Петербурге	670-56-78
Галерная ул. 15	100				89217917419, л-2,5-4м, охрана, парковка	500р/м	Недв. в Петербурге	670-56-78
Лермонтовский пр. 37	25	1	отд	отл	Центр, Суперпроходное место. Витринные окна.	40	частное	(921)951-2782
Мойка р. наб. Гранчатый пер.	68	1	отд	евро	www.9841666.ru, 10квт, возм 2-й вход	50	частное	984-16-66
Обводный кан. наб. 134/138	580	1-3/5	3вх	тр.рем	Алексей, завод, здан. под любые цели, 3 этажа	10000р	Юрифо Недвижимость ОН	983-53-20
Ср. Подъёмный м. 4	120	1	2вх	евро	973 56 27 действующий миниотель, 4-5 номеров, оборудованная	120р/м	Елжесевский квартал	322-64-44
Фоткин р. наб.	161.7	1/2		евро	7186969 склад., выст. зал, без мкм.	600р/м	Юрифо Недвижимость ОН	(921)386-5068

ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ



ПОМЕЩЕНИЕ В АРЕНДУ



Василеостровский р-н, 26-я линия, 15Б

- Арендная ставка: 1900 руб/мес, торг
- Комплекс бизнес-класса
- Высота потолков: 3,34 м
- Отдельный вход
- Витринные окна
- Черновая отделка
- Мощность 22,6 кВт
- Общедомовая система кондиционирования

ЛенСпецСМУ 8-921-784-60-50

7 Линия	265	цоколь			7186969 без мкм склад и/у отд парковка	280р/м	Юрифо Недвижимость ОН	(921)386-5068
18 Линия	100	2	отд/ул		8-911-913-2575 выст.зал от 100 до 700 кв.м. произв.склад и	350р/м	Мажордом	380-95-60
Наличная ул. 26	151	1	отд/ул	хор	Отдельный вход с улицы. Витрины. 15 квт. Открытая планировка	295	М16-Недвижимость	(921)965-0016

ВЫБОРГСКИЙ

Асафьева ул. 3 к.1	50	1	отд/ул	хор	без мкм, 50 квт, ремонт	50	частное	931-31-55
Выборгское ш. 17	325	1	2вх	хор	без мкм, 50 квт, ремонт	1500р/м	Home estate	600-46-46
Выборгское ш. 95	2363	цоколь	2вх	хор	40квт, без мкм, ИУ отдельно	дог.	Юрифо Недвижимость ОН	(921)966-3555
Заречная ул. 19	111	1	отд	отл	У метро, витринные окна, балкон, парковка.	150	частное	(921)966-7070
Менделеевский пр. 10	100	1	2вх	хор	Документы, выданы, парковка, метро 15-8 м, 3-й этаж	110	М16-Недвижимость	984-06-16
Выборгское ш. 46	96	цоколь	1вх/ул	хор	Б. мкм, ремонт, др. м. Удаленно	650р/м	частное	716-71-00
Провосенский пр. 15	130	1	отд/ул	хор	Новый ЖК	280	М16-Недвижимость	(921)965-0016
Тореза пр. 96	75	1	отд/ул	хор	Хороший ремонт, под офис/клуб/выставку. Рядом кафе, парк.	800р/м	Home estate	600-46-46
Тореза пр. 104	67		2вх	хор	89217917419, 1-я линия, витрины л-3,2м, 15кВт, проходное	80	Недв. в Петербурге	670-56-78
Дружбинский пр.	97			хор	без мкм, торговля, офис, услуги	1000р/м	Юрифо Недвижимость ОН	983-05-24
Энгельса пр.	100-430		вх/ул		9830624, мед. центр, проездное	800р/м	Юрифо Недвижимость ОН	983-05-24
Энгельса пр. 27	79	1/5эт.	отд	отл	без мкм, продукты, магазин, сфера услуг	1500р/м	Юрифо Недвижимость ОН	983-05-24
Энгельса пр. 129	30	1	отд/ул	евро	1.909-74-77 Огта. отл. сост.	60р/м	Петро-Сфера	676-22-20

КАЛИНИНСКИЙ



ПРЕДЛАГАЕМ ОФИС БАНКА

ул. Комсомола, д. 41

- Площадь 170,2 кв.м
- Арендная ставка 2 000 руб/кв.м
- Кассы с бронированными окнами, транзитные
- Место у входа для банкомата
- 2 минуты от ст.м. "Л.П. Ленина"
- Телефония, интернет
- Круглосуточная охрана, видеонаблюдение
- Охранная и пожарная сигнализация
- Вентиляция и кондиционирование помещений

740-20-60 www.finbc.org

Комсомола ул.	220	1			л-3,12м, охрана, 25квт метро	300р/м	Юрифо Недвижимость ОН	981-08-04
Купчицкая дор. 3	150		отд/ул	тр.рем	магазин, сфера услуг, мед. центр, новый жилой квартал	дог.	частное	(929)113-1828
Малопроходный пр. 13 к.1	35	1	отд/ул	евро	6 лет синамла страховая компания Росно	дог.	частное	(921)903-2000
Уральская ул.	125		2вх	отл	8(921)956-23-13, 110 кв.м Пом. с рем. 1 эт. 2 вх. 2 зала	90р/м	АЛЕКСАНДР	612-73-73

КИРОВСКИЙ

Зайцева ул. 4	34	1	1вх	отл	Огромная проходимость, у метро, один зал	50	Referta	(921)263-5155
М. Казанова / М. Жукова	45	2	2вх	отл	www.9841666.ru, 20квт нов.рем, метро 1 мин.леш	35	частное	984-16-66
М. Казанова / М. Жукова	55	2	2вх	отл	www.9841666.ru, 20квт нов.рем, метро 1 мин.леш	40	частное	984-16-66
Народного Ополчения пр. 22	240	3	вх/ул	отл	ТЦ Русская деревня. Возм. частями Тап Интернет Парковка Окр	1000р/м	частное	(921)994-5329
Станки пр. 18	275	1	2вх	хор	один стеклопакет, ранее был банк	300	частное	(981)891-6922
Станки пр. 42	103	Цоколь/3	2вх	хор	7005005 удобное место	45	Колбай	700-50-00
Станки пр. 80	50	1	отд	отл	Помещение в государственном районе, рядом с метро	дог.	частное	(921)951-2782
Шевцова ул. 19	242	цоколь	отд	евро	www.9841666.ru 20квт, нов. рем парковка 7квт	120	частное	984-16-66



КОЛПИНСКИЙ

Центральная ул. 11	95	5/5	2вх	хор	7006005	35	Колбай	700-50-00
--------------------	----	-----	-----	-----	---------	----	--------	-----------

ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ НА WWW.VIN.RU

АРЕНДА Коммерческая недвижимость

Вав

← Я [komned.ru](#) Объявление: Аренда - Магазин, Приморский р-н Коломяжский пр., 20, цена: 8...  

Справочное объявление

 В избранное  Напечатать

№: 40979 Просмотров: 361

Аренда магазина Коломяжский пр., 20

Площадь: **114 м²**
 Цена: **общая — 85000 р. мес.**
за кв. м — 745 р. в мес.

Адрес: **Приморский р-н
Коломяжский пр., 20**

Метро: **м. Пионерская, 5 мин. пешком**

Этаж: **0**

Тип в. кодв: **отд/ул.**

Сфера
деятельности: **Торговая**

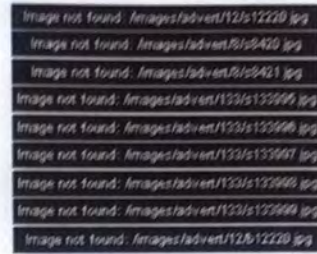
Примечание: **Цоколь, заглубление-1.25м, н-3м, отд/вх/улицы,
14кв, 5 мин. до метро**

Контакты: **Собственник**
 Тел: **974-44-47**

Описание:

Сдается универсальный цоколь 113,9 кв.м в жилом доме со встроенными помещениями (под нежилым помещением на 1-ом этаже — под АН «Петербургская недвижимость») рядом с метро Пионерская (5 мин. пешком): отдельный вход со стороны Коломяжского пр. напротив универсама «Сезон», потолки 3м, заглубление —1.25м, санузел, все сети, 14 кВА по договору с ПСК, простейший ремонт (б/у), универсальное назначение, бывший промтоварный магазин.

Прямая аренда от собственника (ю/л на УСН) на длительный срок.
 Арендная плата: 85 тыс руб./месяц (745 руб./м2). Без комиссии.



Лучше
Вашей

УЗНАТ



Рос

новый раздел

Поиск объекта | Предложения от собственников | Помещения в новостройках | Бизнес-центры

[Аренда помещений - все объекты](#)

строительное объявление

☆ В избранное | 🖨️ Напечатать

ID: 118138 | Просмотров: 4

Аренда универсального помещения
Парашютная ул., 52

Площадь: **126 м²**
 Цена: общая — **126000 р. мес.**
 за кв. м — 1 000 р. в мес.

Адрес: Приморский р-н
Парашютная ул., 52

Этаж: 1

Тип входа: 3 вх.

Примечание: Цокольный эт. 26 кв. м + первый эт. 100 кв. м, евроремонт.

Контакты: Михаил
Тел: 89216560081



Яндекс
© Яндекс [Условия использования](#)

Добавить к себе: [В](#) [G+](#) [f](#) [O](#)

Бав

Аренда универсального помещения — Выборгское шоссе, 23, к.2, Санкт-Петербург

11.11 в месяц 1 000 руб. / 16 \$ / 15 €

ОБЪЕКТ

Район: Выборгский район
Метро, ориентир: м. Проспект Просвещения — 1,6 км

Площадь: 150 м²
Этаж: 1/не указано
Подъезд: есть
Вход: 2 входа
Интернет: есть
Состояние: новый евроремонт
Тип сделки: без комиссии

Здание: 1 этаж комерческий, дом жилой
Класс: не указано
Всего этажей: наземная открытая парковка
Парковка: новое здание
Состояние здания: есть
Лифт: есть

Дополнительная информация

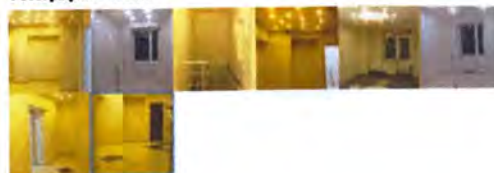
Вблизи ст. м. "Проспект Просвещения"
Сдается в аренду без комиссии помещение 150 кв. м по адресу:
Выборгское шоссе, д. 23, к.2.
Помещение сдается впервые, отремонтировано для целей оказания
медицинской помощи, в частности стоматологической. Состоит из двух
этажей - первого и цокольного.
Каждый кабинет оборудован специальными блоками коммутационных
выводов для установки стоматологических кресел
В цокольном этаже предусмотрено специальное помещение для
рентгенологических исследований.
Два сигнала, отличное освещение, естественное - за счет больших окон и
искусственное - благодаря размещению достаточного количества
светильников разного размера.
Стоимость аренды - 150 000 рублей
Богданова Марина, тел.: +7 921-353-63-68

объект № 12 292 036

На карте



Фотографии объекта



Косметический ремонт

от 1500 руб./м²

Стоимость работ: 1500 - 3000 руб./м.кв.
Черновые материалы: 500 - 1000 руб./м.кв.

ВСЕГО: от 2000 рублей за м.кв.

- Шпателька стен в 1 слой
- Обработка поверхностей грунтовкой
- Поклейка обоев/покраска стен
- Укладка ламината/ковролина/
- Установка плинтусов ПВХ
- Покраска потолка в 2 слоя
- Окраска дверей, окон
- Окраска труб и радиаторов отопления
- Электромонтажные работы

Евроремонт

от 3000 руб./м²

Стоимость работ: 3000 - 4500 руб./м.кв.
Черновые материалы: 1000 - 1500 руб./м.кв.

ВСЕГО: от 5000 рублей за м.кв.

- Шпателька стен в 2 слоя
- Обработка поверхностей грунтовкой
- Поклейка обоев/покраска стен
- Укладка ламината/ковролина/
- Установка плинтусов всех типов
- Шпателька и покраска потолка в 2 слоя
- Окраска дверей, окон
- Окраска труб и радиаторов отопления
- Электромонтажные работы
- Сантехнические работы
- Заливка и выравнивание пола
- Укладка керамической плитки
- Монтаж реечных/подвесных потолков
- Устройство теплых полов
- Замена дверей
- Натяжные потолки
- Ремонт выполняется по евростандарту

Капитальный (Бизнес класс)

от 4500 руб./м²

Стоимость работ: 4500 - 6500 руб./м.кв.
Черновые материалы: 1000 - 1500 руб./м.кв.

ВСЕГО: от 6500 рублей за м.кв.

- Шпателька стен в 2 слоя
- Обработка поверхностей грунтовкой
- Поклейка обоев/покраска стен
- Укладка ламината/ковролина/
- Установка плинтусов всех типов
- Шпателька и покраска потолка в 2 слоя
- Окраска дверей, окон
- Окраска труб и радиаторов отопления
- Электромонтажные работы
- Сантехнические работы
- Заливка и выравнивание пола
- Выравнивание стен и потолков
- Укладка керамической плитки
- Монтаж реечных/подвесных потолков
- Устройство теплых полов
- Замена дверей
- Натяжные потолки
- Ремонт выполняется по евростандарту
- Прокладка/замена электропроводки
- Прокладка/замена сантех разводки
- Монтаж/замена радиаторов отопления

Элитный ремонт

от 6500 руб./м²

Стоимость работ: 6500 - 8000 руб./м.кв.
Черновые материалы: 1500 - 2500 руб./м.кв.

ВСЕГО: от 10000 рублей за м.кв.

- Шпателька стен в 2 слоя
- Обработка поверхностей грунтовкой
- Поклейка обоев/покраска стен
- Укладка всех напольных покрытий
- Установка плинтусов всех типов
- Шпателька и покраска потолка в 2
- Окраска дверей, окон
- Окраска труб и радиаторов
- Электромонтажные работы
- Сантехнические работы
- Заливка и выравнивание пола
- Выравнивание стен и потолков
- Укладка керамической плитки
- Монтаж реечных/подвесных потолков
- Устройство теплых полов
- Замена дверей
- Натяжные потолки
- Ремонт выполняется по
- Прокладка/замена электропроводки
- Прокладка/замена сантех разводки
- Монтаж/замена радиаторов

Ван

Аренда помещения под склад — Белоостровская ул., 28, Санкт-Петербург ☆

[Распечатать страницу](#)

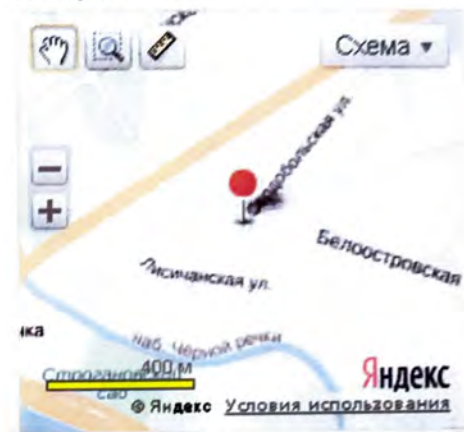
кв м в месяц **515 руб. / 8 \$ / 7 €**

ОБЪЕКТ

объект № 12 301 460

Район	Приморский район
Метро, ориентир	м. Черная речка — 0,8 км
Площадь	47 м ²
Этаж	5/не указано
Здание	
Всего этажей	не указано
Водоснабжение	нет
Электроснабжение	нет
Отопление	нет
Канализация	нет

На карте



Дополнительная информация

10 минут пешком

Сдается 46.7 кв.м. в аренду за 24050.5 рублей в месяц
в 10 минутах ходьбы от ст.м. Чёрная Речка.

Ван

← Я × theproperty.ru Аренда помещения под склад — Выборгское шоссе 218, Санкт-Петербург

Аренда помещения под склад — Выборгское шоссе 218, Санкт-Петербург

кв. м в месяц 500 руб. / 8 \$ / 7 €

ОБЪЕКТ

объект № 12 276 160

Район	Выборгский район
Метро, ориентир	м. Парнас — 3,7 км
Площадь	30 м ²
Этаж	1/1
Подъезд	грузовой
Вход	отдельный
Ж/д подъезд на территории	нет
Состояние	без отделки
Высота потолков	2,50 м
Тип сделки	от собственника

Здание

Всего этажей	1
Водоснабжение	нет
Электроснабжение	есть
Отопление	нет
Канализация	нет
Охрана	видеонаблюдение, видео-мониторинг периметра, контроль доступа, охранная сигнализация, современные системы безопасности

На карте



Фотографии объекта



Дополнительная информация

Отличный склад состоящий из двух 20 футовых соединенных контейнеров (длина около 12 метров, ширина и высота около 2,5 метров) для хранения любых материалов, транспорта и т.д. Стоит на охраняемой, огороженной территории, до КАД всего 2 км.,

← Я × theproperty.ru Аренда помещения под склад — пр-кт Энгельса, 27, Санкт-Петербург

Аренда помещения под склад — пр-кт Энгельса, 27, Санкт-Петербург

кв. м в месяц 450 руб. / 7 \$ / 6 €

ОБЪЕКТ

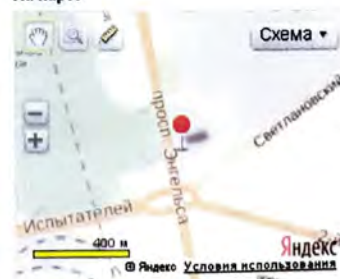
объект № 12 304 424

Район	Выборгский район
Метро, ориентир	м. Пионерская — 1,8 км
Площадь	14 м ²
Этаж	1/не указано
Подъезд	нет
Интернет	нет
Телефония	нет

Здание

Класс	С
Всего этажей	не указано
Парковка	нет
Водоснабжение	нет
Электроснабжение	нет
Отопление	есть
Канализация	нет
Охрана	нет
Тип строения	офисно-производственно-складской комплекс

На карте



Фотографии объекта



Дополнительная информация

Скидки новым арендаторам до 50% при переезде из другого помещения! Подробности акции узнавайте у менеджера! Склад, расположенный по адресу: Энгельса пр-кт., д. 27, в аренду без комиссии. Небольшое помещение площадью 13, 5 кв. м. находится на подвальном этаже. Описание помещения: высота потолка 3 м., пол - бетонный, освещение, электроснабжение, окон нет. Есть грузовой и пассажирский лифт. Услуги: кафе, столовая, охраняемая

Ван

← Я theproperty.ru аренда помещения под склад — Большой Сампсониевский проспект, 60 Б, ... Q ★

Аренда помещения под склад — Большой Сампсониевский проспект, 60 Б, Санкт-Петербург

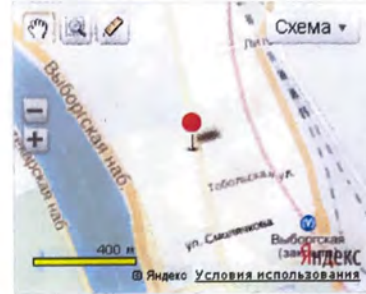
кв. м в месяц 800 руб. / 13 \$ / 11 €

ОБЪЕКТ

объект № 12 303 171

Район	муниципальный округ Сампсониевское
метро, ориентир	м. Выборгская — 0,5 км
Площадь	15 м ²
Этаж	1/не указано
Подъезд	нет
Интернет	есть
Телефония	есть
Здание	
Класс	B
Всего этажей	не указано
Парковка	есть
Водоснабжение	нет
Электроснабжение	нет
Отопление	есть
Канализация	нет
Охрана	есть
Тип строения	Современный офисно-складской комплекс

На карте



Фотографии объекта



Дополнительная информация

Сдам от собственника помещение свободного назначения, либо под склад, либо офисное помещение. Большой Сампсониевский пр. д. 60 лит. Б. Первая линия. Помещение общей площадью 15 м², 1 этаж здания. Единое, просторное и светлое помещение (окна на Б. Сампсониевский). Здание находится под охраной. Стоимость арендной платы составляет 12 т.р. в месяц. Поставим мебель +

Handwritten signature or initials in blue ink.

102

← Я × theproperty.ru Аренда помещения под склад в БЦ "Печатный Двор" — Чкаловский просп., ... Q ★

Аренда помещения под склад в БЦ "Печатный Двор" — Чкаловский просп., д. 15, Санкт-Петербург

кв. м в месяц **500 руб. / 8 \$ / 7 €**

ОБЪЕКТ [БИЗНЕС-ЦЕНТР](#) [ПОДПИСАТЬСЯ НА ОБНОВЛЕНИЕ](#)

объект № 12 304 189

Район: Петроградский район
Метро, ориентир: м. Чкаловская — 0,2 км

Площадь: 8 м²
Этаж: 3/3
Интернет: есть
Телефония: есть
Тип сделки: от собственника (юр. лицо)
Особые условия: безналичный расчет

Здание

Класс: С
Всего этажей: 3
Парковка: охраняемая внутренняя парковка
Водоснабжение: нет
Электроснабжение: нет
Отопление: нет
Канализация: нет
Охрана: круглосуточное видеонаблюдение, современные системы безопасности

Контактная информация[отдел аренды](#)

тел.: +7(911)927-36-60, +7(911)920-48-03

веб сайт: spbprint.su

Отождание vesb1.maps.yandex.net...

На карте**Фотографии здания**

May

[Аренда складов, производственных помещений - все объекты](#)

[Распечатать страницу](#) [Print](#)

Аренда помещения под склад — ул первого мая, Санкт-Петербург

11 м ▼ в месяц **250 руб. / 4 \$ / 4 €**

ОБЪЕКТ

объект № 12 246 800

Район	Выборгский район
Метро, ориентир	а. Проспект Просвещения — 5,9 км
Площадь	650 м ²
Этаж	цоколь/не указано
Здание	не указано
Всего этажей	нет
Водоснабжение	нет
Электроснабжение	нет
Отопление	нет
Канализация	нет

На карте

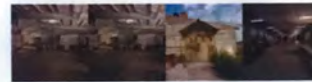


Дополнительная информация

Аренда отапливаемого склада площадью 650 кв. м

Высота помещений 4м, до балки 3,5м
 Электроэнергия - 20 кВт
 2-е верста 3х2,5 Полы ровные.
 Имеются все коммуникации: ХВС, ГВС, туалет. (возможность сделать душевые)
 Удобная транспортная доступность.
 Въезд на территорию бесплатный с 6 до 21 часов.
 Расстояние до КАД: 3 км! можно арендовать и склад 1500 кв. м.
 сав четыре ноль пять

Фотографии объекта



Контактная информация

[Рисун](#)

тел.: 89643435653

эл. почта: arendapb178@mail.ru

ban

Аренда помещения под склад — Свердловская наб., Санкт-Петербург

кв м ▾ в месяц ▾ 220 руб. / 4 \$ / 3 €

ОБЪЕКТ

объект № 12 214 661

Район Калининский район
Метро, ориентир м. Площадь Ленина — 2,0 км

Площадь 751 м²
Этаж не указан/не указано
Телефония нет

Здание

Всего этажей не указано
Водоснабжение нет
Электроснабжение нет
Отопление нет
Канализация нет

Дополнительная информация

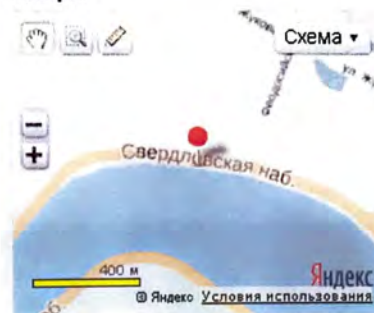
Без комиссии. 1 этаж. Неотапливаемое помещение площадью 751 кв. м по цене 220 руб./кв. м в месяц без НДС (УСН) в капитальном строении. Высота потолка 4,5 м. Пол ровный бетонный. Ворота под фуру. Внутри офисно-подсобные помещения. Въезд на территорию бесплатный. Рядом есть офисы разной площади.

Контактная информация

[Лаврентьев Александр Евгеньевич](#)

тел.: +7(964)342-61-60

На карте



Фотографии объекта



Handwritten signature

105

theproperty.ru Аренда помещения под склад — вербная 8к1а, Санкт-Петербург

Аренда помещения под склад — вербная 8к1а, Санкт-Петербург

13 м в месяц 260 руб. / 4 \$ / 4 €

ОБЪЕКТ

Район	Приморский район
Метро, ориентир	м. Удельная — 2,1 км
Площадь	505 м ²
Этаж	1/1
Подъезд	есть
Вход	есть
Состояние	отличное
Высота потолков	5,00 м
Тип сделки	без комиссии, от собственника
Здание	
Всего этажей	1
Водоснабжение	есть
Электроснабжение	есть
Отопление	нет
Канализация	есть
Охрана	круглосуточная охрана, видеонаблюдение, контроль доступа, противопожарная сигнализация

Дополнительная информация

Сдам склад 505 метров, без комиссии, 1 этаж, фура, кад.

Сдам складское помещение со следующими характеристиками:
Без комиссии.

- 1) Аренда от собственника.
- 2) Площадь данного склада: 505 метров.
- 3) Пол на уровне земли.
- 4) Высота: 5 метров.
- 5) Пол в помещении: ровный бетон.
- 6) Подъезд грузового транспорта: есть, фура.
- 7) Охрана/Доступ: есть.
- 8) Офисы: есть.
- 9) Интернет/Телефон: есть.
- 10) Вода/канализация: есть.
- 11) Туалет.
- 12) Отопление: отсутствует.
- 13) Этаж: 1 этаж.
- 14) Водорог: есть.

объект № 12 224 057

На карте



Фотографии объекта



Ван

Аренда помещения под склад — маршала новикова, Санкт-Петербург

11.11 в месяц 260 руб. / 4 \$ / 4 €

ОБЪЕКТ

объект № 12 277 439

Район	Приорский район
Метро, ориентир	м. Озерки — 2,6 км
Площадь	500 м ²
Этаж	1/1
Подъезд	фура
Вход	есть
Состояние	отличное
Высота потолков	5,00 м
Тип сделки	без комиссии, от собственника

Здание	1
Всего этажей	есть
Водоснабжение	есть
Электроснабжение	нет
Отопление	нет
Канализация	есть
Охрана	круглосуточная охрана, видеонаблюдение, противопожарная и охранная сигнализации

На карте



Фотографии объекта



Дополнительная информация

Сдам склады 500, 550, 1050 метров, фура, охрана, кад, офис, б/п въезд.

Сдам складские помещения со следующими характеристиками:
Без комиссии.

- 1) Аренда от собственника, без комиссии. НДС включено.
- 2) Площадь данных складов: 500 метров, 550 метров, 1050 метров.
Пожарная сигнализация, охранная сигнализация.
- 3) Пол на уровне земли.
- 4) Высота: 5 метров.
- 5) Пол в помещениях: ровный бетон.
- 6) Подъезд грузового транспорта: есть, фура.
- 7) Охрана/Доступ: круглосуточно.
- 8) Офисы: есть.
- 9) Интернет/телефон: есть.
- 10) Вода/канализация: есть.
- 11) Туалет.
- 12) Отопление: отсутствует, помещения утепленные.

Handwritten signature

104

[Аренда складов, производственных помещений - все объекты](#)

[Распечатать границы](#)

Аренда помещения под склад — коломяжский пр, Санкт-Петербург

11 м ▼ в месяц ▼ 260 руб. / 4 \$ / 4 €

объект № 12 294 296

ОБЪЕКТ

Район	Приорский район
Метро, ориентир	м. Пионерская — 0,3 км
Площадь	761 м ²
Этаж	цоколь/не указано
Здание	не указано
Всего этажей	нет
Водоснабжение	нет
Электроснабжение	нет
Отопление	нет
Канализация	нет

На карте



Фотографии объекта



Дополнительная информация

Аренда не отапливаемого склада 761 кв м со стеллажами возле метро Пионерская. Сдам в аренду от собственника. Складское не отапливаемое помещение 761 кв м со стеллажами, высота потолков от 6м до 8м, ровные полы с анти-пылевым покрытием. Двое ворот. Охраняемая территория, бесплатный въезд. Наличие офисных площадей на территории, телефон, Интернет. шесть семь сорок девять

Контактная информация

[Руслан](#)

тел.: 89643435653

эл. почта: arendarpb178@mail.ru

Иван

108

← Я theproperty.ru Аренда помещения под магазин — пр.Просвещения, Санкт-Петербург

Аренда помещения под магазин — пр.Просвещения, Санкт-Петербург

кв. м в месяц 1 500 руб. / 24 \$ / 21 €

ОБЪЕКТ

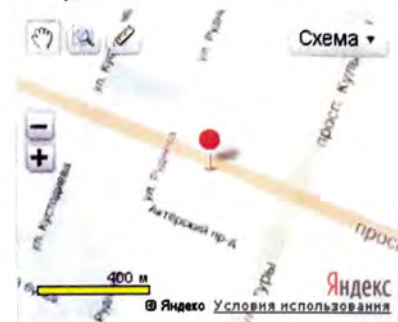
объект № 12 296 848

Район метро, ориентир	Выборгский район м. Проспект Просвещения — 2,1 км
Площадь Этаж Телефония	538 м ² не указан/не указано есть
Здание Всего этажей Канализация	не указано есть

Дополнительная информация

Код объекта: 8018 Выборгский р-н, м. пр.Просвещения, пр.Просвещения/Хошимина Аренда от собственника 538 м2 на севере, метро - 300 метров, витринные окна, хорошая проходимость! Без комиссии Сдаётся в аренду универсальное помещение, 538 м2, в шаговой доступности от метро, хороший трафик! Большой жилой комплекс и огромный жилой массив! 1 этаж высокие витринные окна, отдельный вход с улицы + со двора, высокие потолки - 4,5 м, мощность: 70 кв, Помещение без отделки, предоставляются каникулы. Прямой договор аренды от юр. лица. Менеджер Юлия П100 Цена за объект: 807 000 руб/мес. (1 500 руб. за метр). КУ отдельно. * можно арендовать отдельными частями 270 м2, 400 или 540 м2 без комиссии для клиента!
Электричество: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть

На карте



Фотографии объекта



Ван

Я theproperty.ru Аренда помещения под магазин — пр. Просвещения, Санкт-Петербург

Аренда помещения под магазин — пр. Просвещения, Санкт-Петербург

[Распечатать страницу](#)

кв. м в месяц 1 500 руб. / 24 \$ / 21 €

ОБЪЕКТ

объект № 12 236 657

Район	Выборгский район
Метро, ориентир	м. Просpekt Просвещения — 2,1 км
Площадь	1 300 м ²
Этаж	не указан/не указано
Телефония	есть
Здание	
Всего этажей	не указано
Канализация	есть

На карте



Дополнительная информация

Код объекта: 2431 Выборгский р-н, м. Озерки / Просpekt Просвещения, пр. Луначарского

Аренда
1 300 м² в ТЦ, трафиковое место, отдельный вход, 250 квт!
Сдаётся в аренду универсальное помещение, 1 300 м², в проходном и проездом месте., пересечение пр. Луначарского и Энгельса. Цокольный этаж, отдельный вход с улицы + вход из самого ТЦ, отдельный въезд и место для разгрузки-погрузки именно для арендаторов цокольного этажа, высота потолков - 3, 2м, мощность: 250кВ, Планировка максимально открытая, помещение без ремонта. Предоставляются каникулы. Прямой договор аренды, от юр.лица.

Фотографии объекта



BoW

110

Аренда помещения под магазин — Энгельса пр-кт, Санкт-Петербург

кв. м **2 000 руб. / 32 \$ / 28 €**

ОБЪЕКТ

Район метро, ориентир	Выборгский район м. Проспект Просвещения — 0,4 км
Площадь этаж	680 м ² не указан/не указано
Здание Всего этажей	не указано

Дополнительная информация

Аренда торгового помещения, 680 кв. м.
Выборгский р-н, пр. Энгельса, м. Проспект Просвещения
Аренда от собственника 680 кв. м. + 364 кв. м.
Подробное описание объекта:
Сдается торговое помещение на 1 этаже жилого дома,
сейчас находится "Верный".
Общая площадь 1 этажа 680 кв. м. + 364 кв. м. цоколь с отдельным
входом.
Эл. мощность на 1 этаже - 30 кВт, цоколь - 15 кВт.
Коммерческие условия:
1 этаж - 2000 руб./кв. м.;
цоколь - 1000 руб./кв. м.;
Илья Двинский. Код объекта: 8120

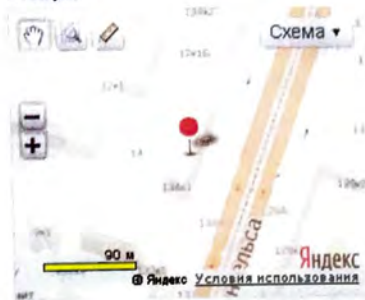
Контактная информация

[Большаков Николай](#)

тел. +79217707262

объект № 12 307 297

На карте



Фотографии объекта



Баш

AP

← Я × theproperty.ru Аренда помещения под магазин — Просвещения пр-кт, 62литера, Санкт-Пе... Q ★

Аренда помещения под магазин — Просвещения пр-кт, 62литера, Санкт-Петербург

кв. м в месяц 1 500 руб. / 24 \$ / 21 €

ОБЪЕКТ

Район	Выборгский район
Метро, ориентир	м. Проспект Просвещения — 2,0 км
Площадь	1 170 м²
Этаж	1/9
Здание	9
Всего этажей	

Дополнительная информация

Торговое помещение под любой вид деятельности. Большой пешеходный поток, крупный жилой массив. Рассматривается любой формат метража Помещения 1170кв.м может быть разделено на три помещения с отдельными входами (примерно 300кв.м + 350кв.м +520кв.м) Предложение актуально с 09.11.2015

Контактная информация

не указано

тел.: 9315368544

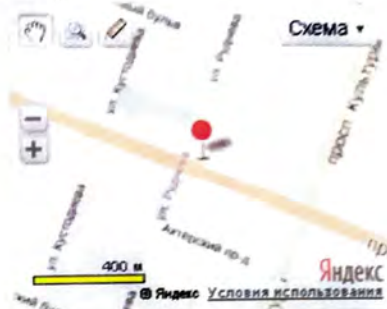
эл. почта: elena.e@realtor.ru

веб сайт: www.3262626.ru/3349

компания: Penny Lane Realty

объект № 12 100 164

На карте



Фотографии объекта



Elena

112

theproperty.ru Аренда помещения под магазин — ул. Федора Абрамова, 8, Санкт-Петербург

Аренда помещения под магазин — ул. Федора Абрамова, 8, Санкт-Петербург

Распечатать страницу

весь объект в месяц 850 500 руб. / 12 758 \$ / 11 907 €

ОБЪЕКТ

объект № 12 303 933

Район	Выборгский район
Метро, ориентир	м. Парнас — 0,8 км
Площадь	567 м ²
Этаж	2/ не указано
Здание	
Всего этажей	не указано

Дополнительная информация

Предлагается в субаренду помещение расположенное в ЖК "Северная долина" на 2 этаже встроенно-пристроенного здания.

- Общая площадь помещения 564 кв. м.
- Имеется возможность деления помещения на различные площади
- Электрическая мощность 80 кВт, возможно увеличение
- Имеет 3 отдельных входа. Общий вход с первого этажа, лестница. Запланирована установка лифта.
- Возможность разгрузки
- Возможность размещения вывески
- Льготный период предоставляется
- Бонус, открытая терраса площадью 800 кв. м

Объект имеет ряд преимуществ:

- Отсутствие конкуренции
- Выгодное расположение на

На карте



Фотографии объекта



San

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Зарегистрирована в Едином реестре
зарегистрированных систем добровольной сертификации
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии
Российской Федерации

Регистрационный № РОСС RU.B175.040Э00 от 02 марта 2005 г.

Федеральное бюджетное учреждение

Северо-Западный региональный центр судебной экспертизы

Министерства юстиции Российской Федерации

наименование органа по сертификации
Адрес: 191104, г. Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 8

Тел: 273-25-39 , факс: 579-32-77

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

№ 7/1942

Действителен с « 04 » 06 2015 г. по « 04 » 06 2018 г.

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

ВАСИЛЬЕВА ИРИНА ЮРЬЕВНА

Фамилия, Имя, Отчество

ЯВЛЯЕТСЯ КОМПЕТЕНТНЫМ И СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ СИСТЕМЫ
СЕРТИФИКАЦИИ ДЛЯ ЭКСПЕРТОВ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В ОБЛАСТИ

«ИССЛЕДОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ И ТЕРРИТОРИИ, ФУНКЦИОНАЛЬНО
СВЯЗАННОЙ С НИМИ, В ТОМ ЧИСЛЕ С ЦЕЛЮ ПРОВЕДЕНИЯ ИХ ОЦЕНКИ»

Область специализации

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫДАЧИ СЕРТИФИКАТА

Решение Совета Системы от 04 июня 2015 г. (Протокол №119)



Руководитель органа

подпись

Н.А. Замараева
инициалы, фамилия

000481



714

ЦЕНТР СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА

1014, Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 21
т. ф. (812) 577-3897, тел. 577-3420
ИНН 7842362188 КПП 784101001



Выборгский районный суд
города Санкт-Петербурга

Судье Аносовой Е.А.

Направляем Вам заключение эксперта №467/16-СЗ от 26.08.2015 года по гражданскому делу №2-589/2015 по иску ОАО «Международный банк Санкт-Петербурга» к ООО «Пионер-Строй», Макарову Дмитрию Вячеславовичу, Феоктистову Сергею Николаевичу, Гаврилиной Инне Валентиновне, Махнову Алексею Львовичу, Яковлеву Сергею Алексеевичу, Быстрицкому Александру Альбертовичу, ООО «Мясной дом и К», ООО «Афонская 25», ООО «Анкор», ООО «Спецторг».

- Приложение: 1. Заключение эксперта №467/16-СЗ – 113 листов;
2. Материалы гражданского дела №2-589/2015- 2 тома.

Генеральный директор



В.М. Азаренко

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судья Выборгского районного суда Санкт-Петербурга Аносова Е.А., рассмотрев гражданское дело № 2-589/15 по иску ОАО «Международный банк Санкт-Петербурга» к ООО «Пионер-Строй», Макарову Дмитрию Вячеславовичу, Феоктистову Сергею Николаевичу, Гаврилиной Инне Валентиновне, Махнову Алексею Львовичу, Яковлеву Сергею Алексеевичу, Быстрицкому Александру Альбертовичу, ООО «Мясной дом и К», ООО «Афонская 25», ООО «Анкор», ООО «Спецторг» о взыскании задолженности,

У С Т А Н О В И Л:

Определением Выборгского районного суда Санкт-Петербурга от 31.07.2015 года производство по настоящему делу приостановлено до получения судом заключения экспертов.

В настоящее время обстоятельства, послужившие основанием для приостановления производства по делу, устранены, в виду представления гражданского дела № 2-589/15 и заключения экспертов, в связи с чем, суд считает возможным возобновить производство по делу.

Руководствуясь ст. 133, 219, 153, 224, 225 ГПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Возобновить производство по гражданскому делу № 2-589/15 по иску ОАО «Международный банк Санкт-Петербурга» к ООО «Пионер-Строй», Макарову Дмитрию Вячеславовичу, Феоктистову Сергею Николаевичу, Гаврилиной Инне Валентиновне, Махнову Алексею Львовичу, Яковлеву Сергею Алексеевичу, Быстрицкому Александру Альбертовичу, ООО «Мясной дом и К», ООО «Афонская 25», ООО «Анкор», ООО «Спецторг» о взыскании задолженности.

Гражданское дело № 2-589/15 по иску ОАО «Международный банк Санкт-Петербурга» к ООО «Пионер-Строй», Макарову Дмитрию Вячеславовичу, Феоктистову Сергею Николаевичу, Гаврилиной Инне Валентиновне, Махнову Алексею Львовичу, Яковлеву Сергею Алексеевичу, Быстрицкому Александру Альбертовичу, ООО «Мясной дом и К», ООО «Афонская 25», ООО «Анкор», ООО «Спецторг» о взыскании задолженности, назначить к судебному разбирательству на **09 декабря 2015 года в 15-00.**

Судья



MB

В дело 2-589/2015
Куда: С-Петербург ул.Орджоникидзе д.42,л.Б
Кому: ООО «Пионер-Строй»

Телеграмма

Выборгский районный суд г.Санкт-Петербурга вызывает Вас в качестве ответчика по делу 2-589/2015 к 15:00 час.
09.12.2015 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Сантьяго-де-Куба, д. 3 корп.3, зал №552.

Передал: Помощник судьи
04.12.2015 _____

/552_Помощник_судьи/

Принял: 4680

В дело 2-589/2015
Куда: Санкт-Петербург, Б. Сампсониевский пр., д.52, кв.33
Кому: Быстрицкий Александр Альбертович

Телеграмма

Выборгский районный суд г.Санкт-Петербурга вызывает Вас в качестве ответчика по делу 2-589/2015 к 15:00 час.
09.12.2015 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Сантьяго-де-Куба, д. 3 корп.3, зал №552.

Передал: Помощник судьи
04.12.2015 _____

/552_Помощник_судьи/

Принял: 4680

В дело 2-589/2015
Куда: Санкт-Петербург, ул. Молдагуловой, д.7/6, кв.22
Кому: Гаврилина Инна Валентиновна

Телеграмма

Выборгский районный суд г.Санкт-Петербурга вызывает Вас в качестве ответчика по делу 2-589/2015 к 15:00 час.
09.12.2015 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Сантьяго-де-Куба, д. 3 корп.3, зал №552.

Передал: Помощник судьи
04.12.2015 _____

/552_Помощник_судьи/

Принял: 4680

017

В дело 2-589/2015
Куда: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д.17, к.4, литера В
Кому: ООО «Спецторг»

Телеграмма

Выборгский районный суд г.Санкт-Петербурга вызывает Вас в качестве ответчика по делу 2-589/2015 к 15:00 час.
09.12.2015 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Сантьяго-де-Куба, д. 3 корп.3, зал №552.

Передал: Помощник судьи _____ /552_Помощник_судьи/
04.12.2015 _____
Принял: ЧДВО

В дело 2-589/2015
Куда: С-Петербург у.Варваринская д.57/2,кв.3
Кому: Феоктистов Сергей Николаевич

Телеграмма

Выборгский районный суд г.Санкт-Петербурга вызывает Вас в качестве ответчика по делу 2-589/2015 к 15:00 час.
09.12.2015 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Сантьяго-де-Куба, д. 3 корп.3, зал №552.

Передал: Помощник судьи _____ /552_Помощник_судьи/
04.12.2015 _____
Принял: ЧДВО

В дело 2-589/2015
Куда: Санкт-Петербург, Новоизмайловский пр., д.57, корп.2, кв.82
Кому: Яковлев Сергей Алексеевич

Телеграмма

Выборгский районный суд г.Санкт-Петербурга вызывает Вас в качестве ответчика по делу 2-589/2015 к 15:00 час.
09.12.2015 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Сантьяго-де-Куба, д. 3 корп.3, зал №552.

Передал: Помощник судьи _____ /552_Помощник_судьи/
04.12.2015 _____
Принял: ЧДВО

118

В дело 2-589/2015
Куда: С-Петербург пр.Энгельса,д.151/1,кв.122
Кому: Макаров Дмитрий Вячеславович

Телеграмма

Выборгский районный суд г.Санкт-Петербурга вызывает Вас в качестве ответчика по делу 2-589/2015 к 15:00 час. 09.12.2015 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Сантьяго-де-Куба, д. 3 корп.3, зал №552.

Передал: Помощник судьи
04.12.2015 _____
Принял: 4286

/552_Помощник_судьи/

В дело 2-589/2015
Куда: Санкт-Петербург, ул. Турбинная, д.14, корп.1, кв.9
Кому: Махнов Алексей Львович

Телеграмма

Выборгский районный суд г.Санкт-Петербурга вызывает Вас в качестве ответчика по делу 2-589/2015 к 15:00 час. 09.12.2015 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Сантьяго-де-Куба, д. 3 корп.3, зал №552.

Передал: Помощник судьи
04.12.2015 _____
Принял: 4280

/552_Помощник_судьи/

В дело 2-589/2015
Куда: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д.17, к.4, литера В
Кому: ООО «Анкор»

Телеграмма

Выборгский районный суд г.Санкт-Петербурга вызывает Вас в качестве ответчика по делу 2-589/2015 к 15:00 час. 09.12.2015 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Сантьяго-де-Куба, д. 3 корп.3, зал №552.

Передал: Помощник судьи
04.12.2015 _____
Принял: 4280

/552_Помощник_судьи/

119

В дело 2-589/2015
Куда: Санкт-Петербург, ул. Б.Озерная, д.77, литера Б, пом 7Н
Кому: ООО «Афонская 25»

Телеграмма

Выборгский районный суд г.Санкт-Петербурга вызывает Вас в качестве ответчика по делу 2-589/2015 к 15:00 час.
09.12.2015 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Сантьяго-де-Куба, д. 3 корп.3, зал №552.

Передал: Помощник судьи
04.12.2015 _____
Принял: 4280

/552_Помощник_судьи/

В дело 2-589/2015
Куда: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д.49, литера А
Кому: ООО «Мясной дом и К»

Телеграмма

Выборгский районный суд г.Санкт-Петербурга вызывает Вас в качестве ответчика по делу 2-589/2015 к 15:00 час.
09.12.2015 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Сантьяго-де-Куба, д. 3 корп.3, зал №552.

Передал: Помощник судьи
04.12.2015 _____
Принял: 4280

/552_Помощник_судьи/

В дело 2-589/2015
Куда: С-Петербург Крапивный пер.,д.5
Кому: ОАО «МБСП»

Телеграмма

Выборгский районный суд г.Санкт-Петербурга вызывает Вас в качестве истца по делу 2-589/2015 к 15:00 час.
09.12.2015 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Сантьяго-де-Куба, д. 3 корп.3, зал №552.

Передал: Помощник судьи
04.12.2015 _____
Принял: 4280

/552_Помощник_судьи/

ТЕЛЕГРАММА

ТЕЛЕГРАММА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 247/6502 37 09/12 1320=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЯГО ДЕ КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ=

ТЕЛЕГРАММА Ч1261 04/12 НОВОИЗМАЙЛОВСКИЙ 57 КОР 2 КВ 82 ЯКОВЛЕВУ С А
НЕ ДОСТАВЛЕНА КВАРТИРА ЗАКРЫТА АДРЕСАТ ПО ИЗВЕЩЕНИЮ ЗА ТЕЛЕГРАММОЙ НЕ
ЯВЛЯЕТСЯ=ОПЕРАТОР СЕМЕНОВА-



НННН 1518 09.12 0118

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было отложено на 11 марта 2015 года.

В судебном заседании 11.03.15 г. представитель ООО «СтройТехАвто» заявил ходатайство о процессуальном правопреемстве и замене заявителя по делу ООО «Петербургская лизинговая компания» правопреемником - ООО «СтройТехАвто» в связи с заключением 16.12.14 г. договора уступки права требования. Рассмотрение дела было отложено на 01 апреля 2015 года.

ООО «Икитос» пояснил, что

ТЕЛЕГРАММА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 220/5609 35 09/12 0804=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЬЯГО ДЕ КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ=

ТЕЛЕГРАММА 41259 04/12 ПР НЕПОКОРЕННЫХ 17

КОРПУС 4 ЛИТЕР В ООО СПЕЦТОРГ РУКОВОДИТЕЛЮ ВРУЧЕНА

УПОЛНОМОЧЕННОМУ НА ПОЛУЧЕНИЕ ТЕЛЕГРАММ ЗАЛЮБОВСКОЙ 08/12 1120=ОНЗ

ИВАНОВА-



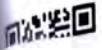
НННН 0818 09.12 0005

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было отложено на 11 марта 2015 года.

В судебном заседании 11.03.15 г. представитель ООО «СтройТехАвто» заявил ходатайство о процессуальном правопреемстве и замене заявителя по делу ООО «Петербургская лизинговая компания» правопреемником - ООО «СтройТехАвто» в связи с заключением 16.12.14 г. договора уступки права требования. Рассмотрение дела



12А

2-589/15

Г-459

123

Т Е Л Е Г Р А М М А

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 220/5107 32 08/12 0806=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЯГО ДЕ КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ=

ТЕЛЕГРАММА Ч1259 Ч/12 НЕПОКОРЕННЫХ 17/4/В ООО СПЕЦТОРГ НЕ ДОСТАВЛЕНА
КВАРТИРА ЗАКРЫТА АДРЕСАТ ПО ИЗВЕЩЕНИЮ ЗА ТЕЛЕГРАММОЙ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ=
ОПЕРАТОР ГОРБУНОВА-



НННН 0952 08.12 0019

у с т а н о в и л :

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было отложено на 11 марта 2015 года.

В судебном заседании 11.03.15 г. представитель ООО «СтройТехАвто» заявил ходатайство о процессуальном правопреемстве и замене заявителя по делу ООО «Петербургская Лизинговая Компания» ООО «СтройТехАвто» в

ТЕЛЕГРАММА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 247/6502 38 08/12 1150=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЬЯГО ДЕ КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ=

ТЕЛЕГРАММА 41261 04/12 НОВОИЗМАЙЛОВСКИЙ ПР 57

КОРПУС 2 КВ 82 ЯКОВЛЕВУ С А НЕ ДОСТАВЛЕНА КВАРТИРА ЗАКРЫТА АДРЕСАТ ПО
ИЗВЕЩЕНИЮ ЗА ТЕЛЕГРАММОЙ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ=

ОПР АЛЯМКИНА-

NNNN 1239 08.12 0047



установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было отложено на 11 марта 2015 года.

В судебном заседании 11.03.15 г. представитель ООО «СтройТехАвто» заявил ходатайство о процессуальном правопреемстве и замене заявителя по делу ООО «Петербургская Лизинговая Компания» (далее – Заявитель) на ООО «СтройТехАвто» в

ТЕЛЕГРАММА

ТЕЛЕГРАММА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 96/20602 30 05/12 1801=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЯГО ДЕ КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ=

ТЕЛЕГРАММА 41257 4/12 ТУРБИННАЯ 14 КОРП 1 КВ 9 МАХНОВУ А Л ВРУЧЕНА
МАТЕРИ 05/12 1510=

ОПЕРАТОР РОДИОНОВА-



НННН 1907 05.12 0035

установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было отложено на 11 марта 2015 года.

В судебном заседании 11.03.15 г. представитель ООО «СтройТехАвто» заявил ходатайство об отложении судебного заседания для представления по делу ООО

Т Е П Е Г Р А М М А

Т Е Л Е Г Р А М М А

121
9-589/18
126
2-589/18

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 358/11707 36 06/12 1114=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЯГО-ДЕ-КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ=

ТЕЛЕГРАММА Ч1256 04/12 ПР ЭНГЕЛЬСА 151/1 КВ 122 МАКАРОВУ Д В НЕ
ДОСТАВЛЕНА КВАРТИРА ЗАКРЫТА АДРЕСАТ ПО ИЗВЕЩЕНИЮ ЗА ТЕЛЕГРАММОЙ НЕ
ЯВЛЯЕТСЯ=ОПЕРАТОР АЛЕКСАНДРОВА-



ННН 1140 06.12 0034

установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было отложено на 11 марта 2015 года.

В судебном заседании 11.03.15 г. представитель ООО «СтройТехАвто» заявил

Т Е Л Е Г Р А М М А

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 358/12607 35 06/12 1213=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЯГО ДЕ КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ=

ТЕЛЕГРАММА Ч1260 04/12 ВАРВАРИНСКАЯ 57/2 КВ 3 ФЕОКТИСТОВУ С Н НЕ
ДОСТАВЛЕНА КВАРТИРА ЗАКРЫТА АДРЕСАТ ПО ИЗВЕЩЕНИЮ ЗА ТЕЛЕГРАММОЙ НЕ
ЯВЛЯЕТСЯ=

ОПЕРАТОР

АЛЕКСАНДРОВА-



НННН 1247 06.12 0035

установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было отложено на 11 марта 2015 года.

В судебном заседании 11.03.15 г. представитель ООО «СтройТехАвто» заявил



3498/2015-189334(1) 1276

Т Е Л Е Г Р А М М А

2-589/15
9 128

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 358/8704 30 07/12 0845=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЯГО ДЕ КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ=

ТЕЛЕГРАММА Ч1260 Ч/12 ВАРВАРИНСКАЯ 57/2 КВ 3

ФЕОКТИСТОВУ С Н ВРУЧЕНА ПО ДОВЕРЕННОСТИ АНОХИНУ 7/12 0840=

ОНЗ

СМИРНОВА-



НННН 0903 07.12 0009

установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было



3498/2015-189334(1)

1286

Т Е Л Е Г Р А М М А

2-589/12

11/12

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ЧЧ/У7204 30 07/12 0803=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЯГО ДЕ КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ=

ТЕЛЕГРАММА Ч1254 Ч/12 БОЛЬШОЙ САМПСОНИЕВСКИЙ

ПР 52 КВ 33 БЫСТРИЦКОМУ А А ВРУЧЕНА

ЛИЧНО 5/12 1020=

ОПР ХОЛОДОВА-



НННН 0905 07.12 0011

у с т а н о в и л :

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было отложено на 11 марта 2015 года.

В судебном заседании 11.03.15 г. представитель ООО «СтройТехАвто» заявил ходатайство по делу ООО



3498/2015-189334(1)

138

2-589/11

18 138

Т Е Л Е Г Р А М М А

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ЧЧ/У7707 31 07/12 0850=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЯГО ДЕ КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ=

ТЕЛЕГРАММА Ч1264 Ч/12 КРАПИВНЫЙ 5 ОАО МБ СП РУКОВОДИТЕЛЮ ВРУЧЕНА
УПОЛНОМОЧЕННОМУ НА ПОЛУЧЕНИЕ ТЕЛЕГРАММ ИВАННИКОВОЙ

7/12 0840=

ОПР ХОЛОДОВА-



НННН 0948 07.12 0018

установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было отложено на 11 марта 2015 года.

В судебном заседании 11.03.15 г. представитель ООО «СтройТехАвто» заявил ходатайство о процессуальном правопреемстве и замене заявителя по делу ООО «Петербургская лизинговая компания» правопреемником - ООО «СтройТехАвто» в связи с заключением 16.12.14 г. договора уступки права требования. Рассмотрение дела



3498/2015-189334(1)

Т Е Л Е Г Р А М М А

2-589/15

178
52

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 240/15102 29 07/12 1215=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЯГО ДЕ КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ=

ТЕЛЕГРАММА 41253 4/12 ОРДЖОНИКИДЗЕ 42 ЛИТЕР Б ООО ПРИОНЕРСТРОЙ
РУКОВОДИТЕЛЮ ВРУЧЕНА КУРЬЕРУ АНОХИНУ 7/12 1200=
ОПЕРАТОР КУЗИНА-



ННН 1259 07.12 0052

установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было отложено на 11 марта 2015 года.

В судебном заседании 11.03.15 г. представитель ООО «СтройТехАвто» заявил ходатайство о процессуальном правопреемстве и замене заявителя по делу ООО «Петербургская лизинговая компания» правопреемником - ООО «СтройТехАвто» в связи с заключением 16.12.14 г. договора уступки права требования. Рассмотрение дела было отложено на 01 апреля 2015 года.

Т Е Л Е Г Р А М М А 130

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 358/6507 32 04/12 1615=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЯГО ДЕ КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ=

ТЕЛЕГРАММА Ч1262 Ч/12 БОЛЬШАЯ ОЗЕРНАЯ 77

ЛИТЕР Б ПОМЕЩЕНИЕ 7Н ООО АФОНСКАЯ 25 РУКОВОДИТЕЛЮ НЕ ДОСТАВЛЕНА
АДРЕСАТ ВЫБЫЛ=

ОПЕРАТОР РУМЯНЦЕВА-



НННН 1640 04.12 0083

установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было отложено на 11 марта 2015 года.

В судебном заседании 11.03.15 г. представитель ООО «СтройТехАвто» заявил ходатайство о процессуальном правопреемстве и замене заявителя по делу ООО «Петербургская лизинговая компания» правопреемником - ООО «СтройТехАвто» в связи с заключением 16.12.14 г. договора уступки права требования. Рассмотрение дела было отложено на 01 апреля 2015 года.

Т Е Л Е Г Р А М М А

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 160/4909 35 05/12 1616=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЬЯГО ДЕ КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ-

ТЕЛЕГРАММА Ч1255 04/12 МОЛДАГУЛОВОЙ 7/6 КВ 22 ГАВРИЛИНОЙ И В НЕ
ДОСТАВЛЕНА АДРЕСАТ ПО УКАЗАННОМУ АДРЕСУ НЕ ПРОЖИВАЕТ (СО СЛОВ
СОСЕДЕЙ) =

ОПЕРАТОР ДРОЗДЕЦКАЯ-



НННН 1722 05.12 0043

установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было отложено на 11 марта 2015 года.

В судебном заседании 11.03.15 г. представитель ООО «СтройТехАвто» заявил ходатайство о процессуальном правопреемстве и замене заявителя по делу ООО «Петербургская лизинговая компания» правопреемником - ООО «СтройТехАвто» в связи с заключением 16.12.14

128

Т Е Л Е Г Р А М М А

134
109

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 220/3507 31 04/12 1844=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЯГО ДЕ КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ=

ТЕЛЕГРАММА Ч1258 4/12 НЕПОКОРЕННЫХ 17

КОРПУС 4 ЛИТЕР В ООО АНКОР РУКОВОДИТЕЛЮ НЕ ДОСТАВЛЕНА НЕТ ТАКОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ=

ОНЗ ИВАНОВА-



НННН 2059 04.12 0109

установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было отложено на 11 марта 2015 года.

В судебном заседании 11.03.15 г. представитель ООО «СтройТехАвто» заявил ходатайство о процессуальном правопреемстве и замене заявителя по делу ООО «Петербургская лизинговая компания» правопреемником - ООО «СтройТехАвто» в связи с...

Т Е Л Е Г Р А М М А

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 220/3607 31 04/12 1846=

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ САНТЯГО ДЕ КУБА 3 КОРПУС 3 СУД ЗАЛ 552 АНОСОВОЙ=

ТЕЛЕГРАММА Ч1263 4/12 НЕПОКОРЕННЫХ Ч9 ЛИТЕР А ООО МЯСНОЙ ДОМ ИК
 РУКОВОДИТЕЛЮ НЕ ДОСТАВЛЕНА НЕТ ТАКОГО УЧРЕЖДЕНИЯ=
 ОНЗ ИВАНОВА-



НННН 0800 05.12 0001

- представителя ООО «Икитос» Лебедевой М.А. по доверенности от 30.04.2015 г.,

установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2014 г. по заявлению ООО «Петербургская лизинговая компания» (далее – Заявитель) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пионер-Строй» (далее – Должник, Общество).

В судебном заседании 26.12.14 г. представитель ООО «Петербургская Лизинговая Компания» поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении. Представитель Должника возражений не заявил. В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств разбирательство дела было отложено на 11 февраля 2015 года.

В судебном заседании 11.02.15 г. представители ООО «Петербургская Лизинговая Компания» заявили ходатайство об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств указав, что в отношении ООО «Петербургская Лизинговая Компания» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Представитель Должника возражал. Рассмотрение дела было отложено на 11 марта 2015 года.

В судебном заседании 11.03.15 г. представитель ООО «СтройТехАвто» заявил ходатайство о процессуальном правопреемстве и замене заявителя по делу ООО «Петербургская Лизинговая Компания» ООО «СтройТехАвто» в