

Представителю конкурсного управляющего
БАНК МБСП (АО)
Д.А. Ражеву

Сопроводительное письмо.

На основании Договора на проведение оценки №2020-453/82 от 27 января 2020 г. исполнитель АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» в лице оценщика (далее – Оценщик), подписавшего данный Отчет, определил рыночную стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу согласно нижеследующей таблице.

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

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

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщик делает вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 27 января 2020 г. составляет округленно:

Таблица 1. Итоговая величина стоимости

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое здание	Ленинградская область, Выборгский район, МО Рощинское гор. поселение, Автодорога "Скандинавия" Е-18, 82 км + 150 м (слева) д. б/н, нежилое 14377 А.	47:01:0000000:6719	162,30	3 680 769	3 067 308
	Земельный участок	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рощинское городское поселение", район озера Нахимовское, ур. Марченковское	47:01:1536001:263	2 582,00	1 267 328	1 267 328
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рощинское городское поселение", в районе озера Нахимовское, автодорога "Скандинавия", 82 км+150 м	47:01:1536001:1886	2 400,00	989 518	824 598
2	Сооружение	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, г. Кириши, пр. Победы, д.26	47:27:0000000:12312	-	4 744 979	3 954 149
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, г. Кириши, пр. Победы, д. 26	47:27:0702004:158	5 330,00	8 266 830	6 889 025
3	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000000:6322	130,80	968 056	806 713
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, ш. Энтузиастов	47:27:0000000:6049	154,60	1 144 200	953 500
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, ш. Энтузиастов	47:27:0000000:6058	689,30	3 378 500	2 815 416
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000000:6321	305,60	1 497 852	1 248 210

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000000:6047	346,20	2 562 239	2 135 199
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000000:6048	3 063,30	11 410 869	9 509 057
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское ГП, г. Кириши, северная промзона, ш. Энтузиастов	47:27:0701009:43	13 347,00	17 818 245	14 848 538
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, п Глажево, д Б/Н	47:27:0106001:364	115,60	767 100	639 250
4	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево	47:27:0110001:2	3 426,00	4 203 702	3 503 085
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево	47:27:0110001:18	2 102,00	2 579 154	2 149 295
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, пересечение автодорог Лодейное поле-Тихвин-Будогощь-Чудово, д Б/Н	47:27:0000000:3347	65,60	2 498 307	2 081 923
5	Земельный участок	Ленинградская область, Киришский район, пересечение автодорог Лодейное Поле-Тихвин-Будогощь-Чудово.	47:27:0901001:40	2 780,00	3 588 980	3 588 980
	Нежилое здание	Ульяновская обл., р-н Ульяновский, с. Тетюшское (у поста ГИБДД)	73:19:051301:243	130,10	594 458	495 382
6	Земельный участок	Ульяновская обл, с.Тетюшское (у поста ГИБДД)	73:19:051301:30	8 000,00	5 216 000	5 216 000
	Нежилое здание	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Мелекесская, д. 4, корпус 4-А	73:24:020839:499	770,70	356 041	296 701
7	Право аренды земельного участка	Ульяновская область, г Ульяновск, р-н Заволжский, ул Мелекесская, д 4, корпус 4-А	73:24:020839:34	3 888,10	3 899 764	3 249 804
					81 433 000	69 437 000¹

Источник: расчет Оценщика

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» номер 135 ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. N 611, Сводом Стандартов и Правил РОО 2015, корпоративным Кодексом АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

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

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

Генеральный директор

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

С.А. Румова



25 февраля 2020 года

¹ Итоговые значения округлены до тысяч рублей

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике	9
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
1.4.1. Специальные допущения, принятые при проведении оценки	12
1.5. Основные определения и понятия	12
1.6. Задачи оценки	15
1.7. Применяемые стандарты оценки	15
1.8. Список стандартов оценки, использованных при определении стоимости	15
1.9. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	16
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	17
2.2. Данные об осмотре и анализ информации, необходимой для проведения оценки	17
2.3. Правообладатель оцениваемого объекта	18
2.4. Характеристики Объекта оценки	18
2.5. Фотографии оцениваемых объектов	38
2.6. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки Объекта оценки	41
2.7. Общий вывод по осмотру и описанию Объекта оценки	41
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	46
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	46
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	49
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	52
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки	58
4.4.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки	58
4.4.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки	58
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	64
5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
5.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	65
5.2. Обоснование использования подходов к оценке	65
5.3. Расчет стоимости земельных участков	67
5.4. Расчет стоимости улучшений в рамках сравнительного подхода	104
5.5. Согласование результатов	148
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	151
7. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	153
8. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	97

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки					
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу, согласно Составу Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей				
Принятый вариант НЭИ	1. Производственно-складское здание 2. АЗС				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	СП	ЗП	ДП
Нежилое здание	47:01:0000000:6719	162,30	3 680 769	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Земельный участок	47:01:1536001:263	2 582,00	1 267 328	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Право аренды земельного участка	47:01:1536001:1886	2 400,00	989 518	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Сооружение	47:27:0000000:12312	-	4 744 979	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Право аренды земельного участка	47:27:0702004:158	5 330,00	8 266 830	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Нежилое здание	47:27:0000000:6322	130,80	968 056	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Нежилое здание	47:27:0000000:6049	154,60	1 144 200	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Нежилое здание	47:27:0000000:6058	689,30	3 378 500	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Нежилое здание	47:27:0000000:6321	305,60	1 497 852	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Нежилое здание	47:27:0000000:6047	346,20	2 562 239	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Нежилое здание	47:27:0000000:6048	3 063,30	11 410 869	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Право аренды земельного участка	47:27:0701009:43	13 347,00	17 818 245	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Нежилое здание	47:27:0106001:364	115,60	767 100	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Право аренды земельного участка	47:27:0110001:2	3 426,00	4 203 702	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Право аренды земельного участка	47:27:0110001:18	2 102,00	2 579 154	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Нежилое здание	47:27:0000000:3347	65,60	2 498 307	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Земельный участок	47:27:0901001:40	2 780,00	3 588 980	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Нежилое здание	73:19:051301:243	130,10	594 458	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Земельный участок	73:19:051301:30	8 000,00	5 216 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Нежилое здание	73:24:020839:499	770,70	356 041	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Право аренды земельного участка	73:24:020839:34	3 888,10	3 899 764	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
			81 433 000		
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки					
Оцениваемый объект	Рыночная стоимость, руб. (НДС облагается)				
Недвижимое имущество	81 433 000 (Восемьдесят один миллион четыреста тридцать три тысячи рублей)				

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Настоящий отчет может использоваться только по указанному в нем назначению (предполагаемому использованию)

Основания для проведения оценки

Договор №2020-453/82 от 27 января 2020 г.

Дата составления Отчета

25 февраля 2020 г.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

	Наименование объекта	Адрес	Кадастров ый номер	Площадь , кв. м.
Объект оценки (Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Нежилое здание	Ленинградская область, Выборгский район, МО Рощинское гор. поселение, Автодорога "Скандинавия" Е-18, 82 км + 150 м (слева) д. б/н, нежилое 14377 А.	47:01:0000 000:6719	162,30
	Земельный участок	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рощинское городское поселение", район озера Нахимовское, ур. Марченковское	47:01:1536 001:263	2 582,00
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рощинское городское поселение", в районе озера Нахимовское, автодорога "Скандинавия", 82 км+150 м	47:01:1536 001:1886	2 400,00
	Сооружение	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, г. Кириши, пр. Победы, д.26	47:27:0000 000:12312	-
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, г. Кириши, пр. Победы, д. 26	47:27:0702 004:158	5 330,00
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000 000:6322	130,80
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, ш. Энтузиастов	47:27:0000 000:6049	154,60
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, ш. Энтузиастов	47:27:0000 000:6058	689,30
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000 000:6321	305,60
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000 000:6047	346,20
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000 000:6048	3 063,30
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское ГП, г. Кириши, северная промзона, ш. Энтузиастов	47:27:0701 009:43	13 347,00
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, п Глажево, д Б/Н	47:27:0106 001:364	115,60
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево	47:27:0110 001:2	3 426,00
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево	47:27:0110 001:18	2 102,00
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, пересечение автодорог Лодейное поле- Тихвин-Будогощь-Чудово, д Б/Н	47:27:0000 000:3347	65,60
	Земельный участок	Ленинградская область, Киришский район, пересечение автодорог Лодейное Поле-Тихвин- Будогощь-Чудово.	47:27:0901 001:40	2 780,00
	Нежилое здание	Ульяновская обл., р-н Ульяновский, с. Тетюшское (у поста ГИБДД)	73:19:0513 01:243	130,10
	Земельный участок	Ульяновская обл, с.Тетюшское (у поста ГИБДД)	73:19:0513 01:30	8 000,00
	Нежилое здание	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Мелекесская, д. 4, корпус 4-А	73:24:0208 39:499	770,70
Право аренды земельного участка	Ульяновская область, г Ульяновск, р-н Заволжский, ул Мелекесская, д 4, корпус 4-А	73:24:0208 39:34	3 888,10	

Характеристики
Объекта оценки и его
оцениваемых частей
или ссылки на
доступные для
Оценщика документы,
содержащие такие
характеристики

1. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309795679 от 29.01.2020
2. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309779572 от 29.01.2020
3. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309779068 от 29.01.2020
4. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309767730 от 29.01.2020
5. Выписка из ЕГРН № 99/2019/292757130 от 02.11.2019
6. Выписка из ЕГРН № 99/2019/292757550 от 02.11.2019
7. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309796366 от 29.01.2020
8. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309795995 от 29.01.2020
9. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309782860 от 29.01.2020
10. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309777236 от 29.01.2020
11. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309869169 от 29.01.2020
12. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309923807 от 29.01.2020
13. Выписка из ЕГРН № 99/2020/310204557 от 29.01.2020
14. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309796063 от 29.01.2020
15. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309764164 от 29.01.2020
16. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309764318 от 29.01.2020
17. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309867496 от 29.01.2020
18. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309766599 от 29.01.2020
19. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309763771 от 29.01.2020
20. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309763699 от 29.01.2020
21. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309796043 от 29.01.2020
22. Выписка из ЕГРН № 99/2020/311235937 от 04.02.2020
23. Договор аренды АЗС от 01.01.2017 г.

Права, учитываемые
при оценке Объекта
оценки, ограничения
(обременения) этих
прав, в том числе в
отношении каждой из
частей Объекта
оценки

Право собственности/Право аренды
/Расчет стоимости производится без учета существующих
ограничений (обременений)

Субъект права	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО))
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе с целью реализации имущества
Виды стоимостей	Рыночная
Дата оценки	27 января 2020 года
Номер Отчета	453-82

Допущения, на
которых должна
основываться оценка

Оценка производится в предположении предоставления
Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту
оценки;
Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика
относительно стоимости Объекта оценки только в указанных
целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта
оценки.
Оценщик считает достоверными общедоступные источники
отраслевой и статистической информации, однако не делает
никакого заключения относительно точности или полноты такой
информации и принимают данную информацию как есть.
Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие
изменения социальных, экономических, юридических и
природных условий, которые могут повлиять на стоимость
Объекта оценки.
В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит
специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу
правового положения Объекта оценки, строительно-техническую,
технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и
инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут
быть использованы Заказчиком только в рамках
предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик
не несет ответственности за распространение Заказчиком
данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого
использования результатов оценки

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

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

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

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

Рекомендуемый
период применения
результатов оценки

6 месяцев

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Полное наименование	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО))
Краткое наименование	Банк МБСП (АО)
Юридический адрес	194044, Санкт-Петербург, Крапивный пер., 5
ОГРН	1027800001547
ИНН/КПП	7831000210
Банковские реквизиты	Получатель: Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» ИНН 7708514824 КПП 770901001 р/с 40503810145250003051 Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО г. Москва, 35 БИК 044525000 Счет Банка МБСП (АО) в ГК «АСВ» № 76/11-0670
Конкурсный управляющий	Ражев Дмитрий Анатольевич
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Леонтьева Анна Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный № 004161, Свидетельство № 0025180 от 16 мая 2018 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 718864 от 19 апреля 2005 г., рег. № 059/2005, выдан Институтом профессиональной оценки
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 001-PIL 457670/2019 от 11.06.2019 г., выдан ООО «Группа Ренессанс Страхование», лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия полиса: с 24.06.2019 г. по 23.06.2020 г.
Квалификационный аттестат	№ 005262-1 от 16.03.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 011136-2 от 24.04.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Трудовой договор, заключенный с Оценщиком	Договор № 24/ТД от 01.10.2014 г.
Квалификация	Оценщик I категории
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2003 г.
Почтовый адрес	125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, дом 5
Адрес местонахождения	105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 22
Номер контактного телефона	8 (495) 648-91-79
Сведения о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	
Полное наименование	Акционерное общество Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»
Краткое наименование	АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»
Адрес места нахождения	105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 22
Дата государственной регистрации	16.01.2003
Основной государственный регистрационный номер	1037701004110 дата присвоения 16.01.2003, Инспекция МНС России №1 по ЦАО г.Москвы
ИНН/КПП	7701322249 / 770101001
Банковские реквизиты	р/с 40702810087190000329 в Московском филиале ПАО «РОСБАНК», к/с 30101810000000000256, БИК 044583256
Сведения о страховании ответственности организации	Гражданская ответственность юридического лица застрахована ОАО <АльфаСтрахование>, страховой полис: 0991 R/776/90104/18 от 13.06.2018 г., срок действия полиса от 18 июня 2018 г. до 17 июня 2019 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) рублей 00 копеек
Генеральный директор	Румова Светлана Алексеевна
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Излагаемые ниже допущения являются неотъемлемой частью Отчета.

- Оценка проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, за исключением оговоренных в Отчете. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в Отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.
- Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании информации, полученной из источников открытого доступа.
- Вся информация и документация, предоставленная Заказчиком, его представителями или сторонними специалистами, является надежной и достоверной и в ходе проведения оценки принимается без какой-либо дополнительной проверки.
- Вся отраслевая, статистическая и другая аналогичная информация, полученная Оценщиком из открытых источников, отвечает требованиям достаточности и достоверности, принимается как есть и не может гарантировать абсолютную верификацию полученной информации, поэтому источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах Отчета.
- В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительную-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы и таким образом повлиять на рыночную стоимость Объекта оценки.
- Владение этим отчетом или его копией не влечет за собой права публикации всего отчета или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме Заказчика, без предварительного согласия Заказчика или Оценщика и в любом случае только с соответствующим указанием авторства.
- Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.
- Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению.
- Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.
- В Отчете величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная Оценщиком, носит рекомендательный характер и не является обязательной для совершения сделки.
- Все расчеты производятся Оценщиками в программном продукте "Microsoft Excel". В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей.
- Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации": "итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые

предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации".

- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, давать показания или присутствовать на судебных разбирательствах относительно имущества или имущественных прав, связанных с Объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.
- От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости Объекта оценки.
- Печать Отчета производится на одной стороне листа, поэтому постраничная нумерация совпадает с нумерацией листов.
- Кроме оговоренных выше общих допущений, в тексте Отчета оговариваются специальные допущения, связанные с методикой расчета.

1.4.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.
- При возникновении несоответствия площадей в представленных Технических паспортах на оцениваемые объекты и выписке из ЕГРН, Оценщик ориентируется на данные, указанные в выписке из ЕГРН, т.к. дата выписок значительно ближе к дате оценки. Кроме того, данные, указанные в выписке из ЕГРН, соответствуют техническому заданию на оценку.
- Согласно данным выписки ЕГРН №99/2020/309763771 от 29.01.2020 объект №4 состоит из Здания АЗС с кафе, с 10-ю емкостями для топлива, с 8-ю топливно-раздаточными колонками, в то время, на момент оценки – Здание АЗС с кафе, с 1 емкостью для топлива объемом 25 куб. м, с 4-ю топливно-раздаточными колонками. Далее в расчетах принимались фактические данные (1 емкость для топлива объемом 25 куб. м и 4 ТРК).
- Согласно данным выписки ЕГРН объект 99/2020/310213072 от 29.01.2020 №2 состоит из здание операторской, 5шт. емкостей топливного парка, навес над ТРК, 1шт. аварийная емкость, 4шт. ТРК, очистные сооружения, на момент оценки – здание операторской, с 4 емкостями для топлива объемом 25 куб. м, с 2 емкостями для топлива объемом 10 куб. м, с 4-ю топливно-раздаточными колонками. Далее в расчетах принимались фактические данные (4 емкости для топлива объемом 25 куб. м, 2 емкости для топлива объемом 10 куб. м, 4 топливно-раздаточные колонки). Информация о площади здания операторской в документах отсутствует, по данным Заказчика площадь здания операторской составляет 84,26 кв. м.

1.5. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

Виды стоимости Объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

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

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

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за Объект оценки или его аналог.

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

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

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

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

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

Недвижимое имущество – в соответствии со ст.130 п.1 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 № 213-ФЗ, от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно тесно связано с правомочием владения, ибо в большинстве случаев можно пользоваться имуществом, только фактически владея им. Право пользования вещью может передаваться собственником другому лицу, в определенных случаях передачу права собственности может осуществлять и не собственник, если он пользуется вещью на надлежащем право основании.

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

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим

лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст.11.1 Земельного кодекса РФ).

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами (ч. 1 ст.11.4 Земельного кодекса РФ).

При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками (ч. 3 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ).

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ч.2 ст.11.2 Земельного кодекса РФ).

1.6. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Для достижения цели оценки задачами оценки является:

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

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также федеральными стандартами оценки (ФСО № 1–3, 7).

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

1.8. СПИСОК СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 № 611.
- Свод Стандартов и Правил РОО 2015.

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

УЧЕБНАЯ, ПРАВОВАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

- Гражданский кодекс РФ. Части 1 и 2.
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
- Федеральный закон от 29.07.98 № 135ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Свод Стандартов и Правил РОО 2015.
- Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н., Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. "Основы оценки стоимости недвижимости", Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. "Анализ практики оценки недвижимости", Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
- Рутгайзер В.М. "Оценка рыночной стоимости недвижимости", Изд-во "Дело", М. – 1998.
- Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с.

ПРОЧИЕ ИСТОЧНИКИ

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, включали в себя копии следующих документов²:

1. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309795679 от 29.01.2020
2. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309779572 от 29.01.2020
3. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309779068 от 29.01.2020
4. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309767730 от 29.01.2020
5. Выписка из ЕГРН № 99/2019/292757130 от 02.11.2019
6. Выписка из ЕГРН № 99/2019/292757550 от 02.11.2019
7. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309796366 от 29.01.2020
8. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309795995 от 29.01.2020
9. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309782860 от 29.01.2020
10. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309777236 от 29.01.2020
11. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309869169 от 29.01.2020
12. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309923807 от 29.01.2020
13. Выписка из ЕГРН № 99/2020/310204557 от 29.01.2020
14. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309796063 от 29.01.2020
15. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309764164 от 29.01.2020
16. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309764318 от 29.01.2020
17. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309867496 от 29.01.2020
18. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309766599 от 29.01.2020
19. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309763771 от 29.01.2020
20. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309763699 от 29.01.2020
21. Выписка из ЕГРН № 99/2020/309796043 от 29.01.2020
22. Выписка из ЕГРН № 99/2020/311235937 от 04.02.2020
23. Договор аренды АЗС от 01.01.2017 г.

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

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

Таблица 2. Анализ информации, необходимой для проведения оценки

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии документов получены от Заказчика и заверены в надлежащем порядке. Доказательство достоверности информации, указанной в документах, возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Согласно информации, полученной от Заказчика, оцениваемые объекты принадлежат Международному банку Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО))

² Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету. Заверенные Заказчиком копии хранятся в архиве Оценщика.

Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком проанализирована вся полученная от Заказчика информация на предмет установления количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества.
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Исходя из предоставленных документов, а также на основании допущений объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки, не имеют обременений.
Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников	Анализ рынка коммерческой недвижимости указывает на то, что информация, полученная из различных открытых источников, так или иначе, подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества.

Источник: анализ Оценщика

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

2.3. ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Данные о правообладателе Объекта оценки представлены в таблице ниже и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял. Согласно представленной информации от Заказчика, а также заданию на оценку, оцениваемое имущество принадлежит Международному банку Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО)).

Таблица 3. Сведения о субъекте Объекта оценки

Заказчик	
Полное наименование	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО))
Краткое наименование	(Банк МБСП (АО))
Адрес	194044, Санкт-Петербург, Крапивный пер., 5
ОГРН	1027800001547
ИНН/КПП	7831000210
Представитель Конкурсного управляющего	Ражев Дмитрий Анатольевич

Источник: анализ Оценщика

2.4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенная по адресу согласно Задания на оценку.

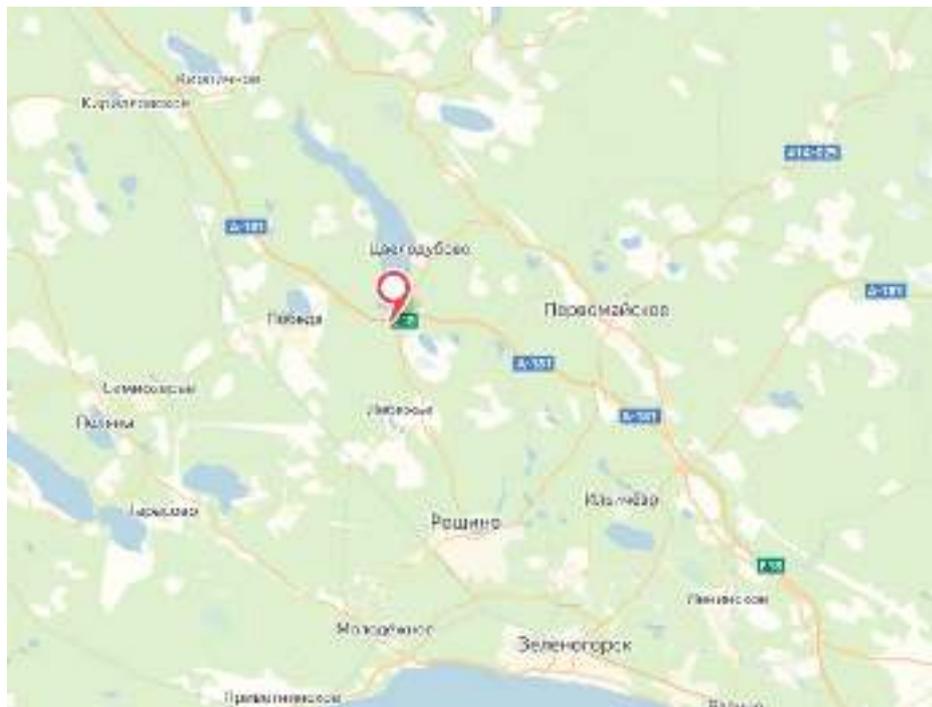
Общая информация и основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, представлены в таблицах ниже.

На территории всех объектов оценки имеются коммуникации: электроснабжение, водопровод, канализация, газ.

Таблица 4. Описание местоположения Объекта оценки №1

Показатель	Характеристика
------------	----------------

Адрес месторасположения



Ленинградская область, Выборгский район, МО Рошинское гор. поселение, Автодорога "Скандинавия" Е-18, 82 км + 150 м (слева) д. б/н, нежилое 14377 А.

Окружающая застройка	Объекты промышленного назначения
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Транспортная доступность	Хорошая
Развитость социальной инфраструктуры (мед. учреждений, школы, торговые центры, и т.д.)	Инфраструктура района развита слабо

Источник: результаты осмотра Объекта оценки; <https://yandex.ru/maps/>

Таблица 5. Описание местоположения Объекта оценки №2

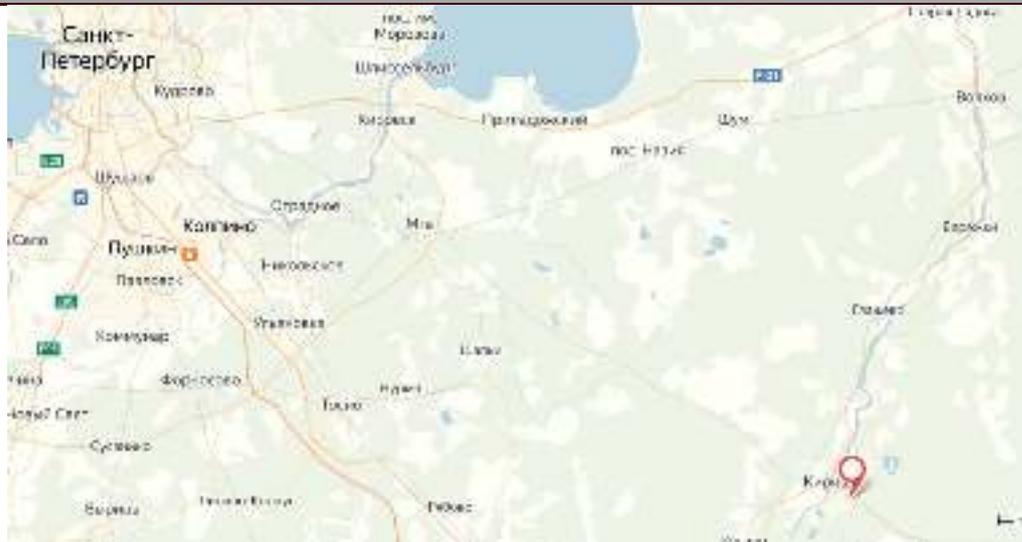
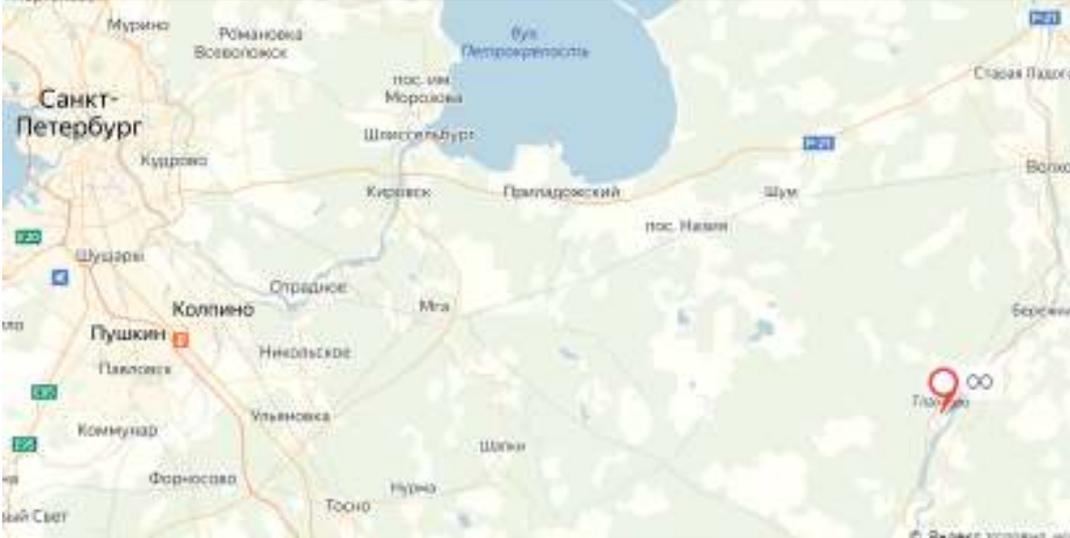
Показатель	Характеристика
Адрес месторасположения	 <p>Ленинградская область, г. Кириши, пр. Победы, д. 26</p>
Окружающая застройка	Объекты промышленного назначения
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Транспортная доступность	Хорошая
Развитость социальной инфраструктуры (мед. учреждений, школы, торговые центры, и т.д.)	Инфраструктура района развита

Таблица 6. Описание местоположения Объекта оценки №3

Показатель	Характеристика
Адрес месторасположения	 <p>Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов</p>
Окружающая застройка	Объекты промышленного назначения
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Транспортная доступность	Хорошая
Развитость социальной инфраструктуры (мед. учреждений, школы, торговые центры, и т.д.)	Инфраструктура района развитая

Источник: результаты осмотра Объекта оценки; <https://yandex.ru/maps/>

Таблица 7. Описание местоположения Объекта оценки №4

Показатель	Характеристика
Адрес месторасположения	 <p>Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево</p>
Окружающая застройка	Объекты промышленного назначения
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Транспортная доступность	Хорошая
Развитость социальной инфраструктуры (мед. учреждений, школы, торговые центры, и т.д.)	Инфраструктура района слабо развита

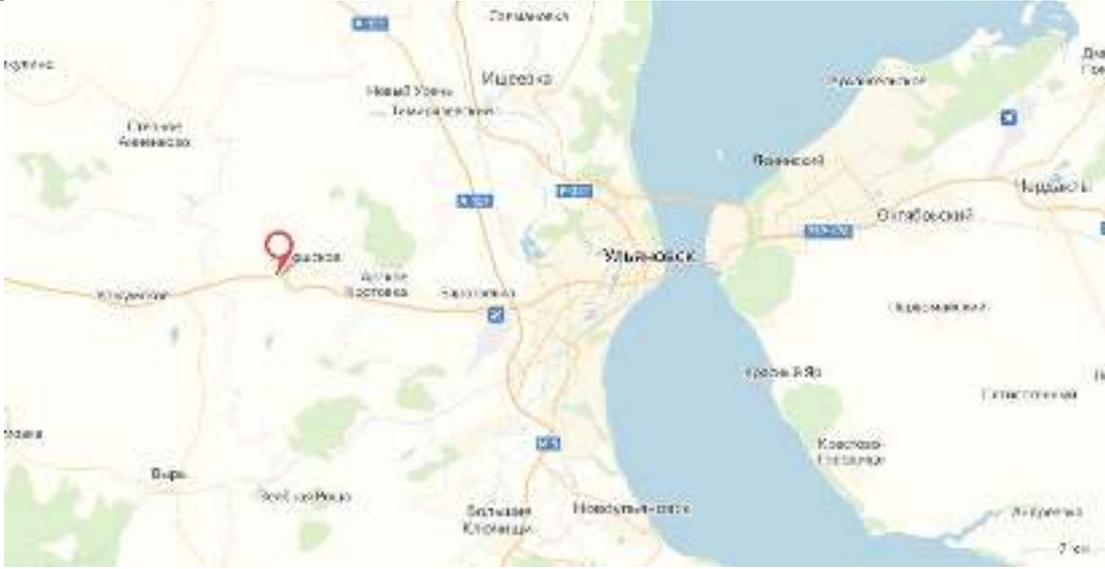
Источник: результаты осмотра Объекта оценки; <https://yandex.ru/maps/>

Таблица 8. Описание местоположения Объекта оценки №5

Показатель	Характеристика
Адрес месторасположения	 <p>Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, пересечение автодорог Лодейное поле-Тихвин-Будогошь-Чудово, д Б/Н</p>
Окружающая застройка	Объекты промышленного назначения
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Транспортная доступность	Хорошая
Развитость социальной инфраструктуры (мед. учреждений, школы, торговые центры, и т.д.)	Инфраструктура района слабо развита

Источник: результаты осмотра Объекта оценки; <https://yandex.ru/maps/>

Таблица 9. Описание местоположения Объекта оценки №6

Показатель	Характеристика
Адрес месторасположения	 <p>Ульяновская обл., р-н Ульяновский, с. Тетюшское (у поста ГИБДД)</p>
Окружающая застройка	Объекты промышленного назначения и жилая застройка
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Транспортная доступность	Хорошая
Развитость социальной инфраструктуры	Инфраструктура района слабо развита

инфраструктуры
(мед. учреждений,
школы, торговые
центры, и т.д.)

Источник: результаты осмотра Объекта оценки; <https://yandex.ru/maps/>

Таблица 10. Описание местоположения Объекта оценки №7

Показатель	Характеристика
Адрес месторасположения	 A satellite-style map of the Ulyanovsk region in Russia. The map shows the city of Ulyanovsk on the left and the Zavolzhskiy district on the right, separated by a river. A red location pin is placed on the Melokesskaya street in the Zavolzhskiy district. Other visible landmarks include the Presidential Bridge, the Dnieper River, and various industrial and residential areas. The map is credited to Yandex.
Окружающая застройка	Объекты промышленного назначения
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Транспортная доступность	Хорошая
Развитость социальной инфраструктуры (мед. учреждений, школы, торговые центры, и т.д.)	Инфраструктура района развитая

Источник: результаты осмотра Объекта оценки; <https://yandex.ru/maps/>

Ленинградская область³

Ленинградская область — субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе европейской части страны. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-западного экономического района.

Территория — 83 908 км², что составляет 0.49 % площади России. По этому показателю область занимает 39-е место в стране. С запада на восток область протянулась на 500 км, а наибольшая протяжённость с севера на юг составляет 320 км.

Численность населения — 1 876 392 чел. (2020)

Образована в результате административно-территориальной реформы 1 августа 1927 года. Исторически ей предшествовала Ингерманландская, позже — Санкт-Петербургская губерния, образованная в 1708 году. Место нахождения высших органов государственной власти — город Санкт-Петербург (с 1924 по 1991 годы — Ленинград, отсюда название области). При этом Санкт-Петербург не входит в состав области, являясь самостоятельным субъектом Российской Федерации. Ленинградская область — единственный субъект Ф С 1 января 2006 года в результате реформы местного самоуправления административно-территориальное деление Ленинградской области осуществляется по двухуровневой системе. Территориальным образованием первого уровня является городское (сельское) поселение. Второй уровень административно-территориального деления — муниципальный район (городской округ).

Ленинградская область включает в себя 217 муниципальных образований:

1 городской округ,

17 муниципальных районов, в состав которых входят:

64 городских поселения

135 сельских поселений федерации, органы власти которого полностью располагаются на территории другого субъекта.

Валовой региональный продукт области в 2014 году составил 713,9 млрд рублей.

Основой экономического потенциала Ленинградской области является промышленное производство. Промышленность региона имеет глубоко диверсифицированную структуру.

Добыча полезных ископаемых занимает 1,6 % в структуре отгруженной продукции промышленного комплекса области. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по добыче полезных ископаемых в 2014 году составил 12 321 млн руб., или 95,8 % к уровню 2013 года в действующих ценах[60]. Наиболее крупными предприятиями в сфере добычи полезных ископаемых являются: ЗАО «ЛСР-Базовые материалы Северо-Запад», ЗАО «Каменногорский комбинат нерудных материалов», ЗАО «Гавриловское карьероуправление», ЗАО «Каменногорское карьероуправление», ООО «Цементно-бетонные изделия», ЗАО «Выборгское карьероуправление», ОАО «Кампес», ЗАО «Гавриловское карьероуправление», ООО «Щебсервис». Основные виды выпускаемой продукции — нерудные строительные материалы (щебень, гравий, песчано-гравийные смеси, щебёночно-гравийные смеси, глины).

В структуре отгруженной продукции промышленных предприятий Ленинградской области обрабатывающие производства составляют 84 %. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг обрабатывающих производств в 2014 году составил 364 630 млн руб., или 115,6 % к уровню 2013 года в действующих ценах.

В состав агропромышленного комплекса Ленинградской области входит 526 крупных и средних предприятий различных форм собственности, из них 232 сельскохозяйственных предприятия, 17 комбикормовых заводов, 130 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности, 147 предприятий рыбохозяйственного комплекса. Крупнейшими предприятиями региона являются: ООО «Галактика», ОАО «Комбинат „Волховхлеб“», ООО «Мясокомбинат „Нейма“», ОАО «Гатчинский хлебокомбинат», ОАО «Волховский комбикормовый завод», ЗАО «Гатчинский комбикормовый завод», рыболовецкий колхоз «НЕВО», ЗАО «Кондитерское объединение „Любимый Край“», ООО «Невские пороги», ООО «Крафт Фудс Рус», ЗАО «Птицефабрика Синявинская имени 60-летия Союза ССР», ОАО «Птицефабрика Северная», ЗАО «Птицефабрика Роскар». В Волхове расположен завод компании «Талосто», в Ломоносовском районе — табачная фабрика «Филип Моррис Ижора».

Предприятия транспортного комплекса расположены в различных городах области. В Выборге находится одно из крупнейших судостроительных предприятий Северо-Запада России — ОАО «Выборгский

³ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

судостроительный завод», во Всеволожске — сборочный автозавод «Ford Sollers», ООО «Гестамп Северсталь Всеволожск», в Тихвине располагается крупный вагоностроительных заводов России — ЗАО «Тихвинский вагоностроительный завод», в Тосно — один из крупнейших производителей дорожной и коммунальной техники Северо-Запада — ЗАО «Тосненский механический завод».

Ведущими предприятиями — производителями резиновых и пластмассовых изделий являются ООО «Нокиан Тайерс» (завод по производству шин для легковых автомобилей), ООО «Пеноплэкс Кириши» (производство теплоизоляционных плит из экструзионного полистирола), ООО «НТЛ Упаковка» (полиэтиленовые пакеты, плёнка, флексографическая печать).

Металлургическими предприятиями региона, а также предприятиями-производителями металлических конструкций (ОАО «РУСАЛ Бокситогорск», ЗАО «БазэлЦемент-Пикалево», ООО «Тихвинский ферросплавный завод», ООО «Тихвинский машиностроительный завод», ООО «ПО Онима-Сталь») производятся глинозём, первичный алюминий, запасные части к тракторам, изделия из металла для дорожно-строительной техники и многое другое.

Наиболее крупными предприятиями машиностроения являются ЗАО «Приборостроитель» (средства защиты информации), ООО «Катерпиллар Тосно» (землеройно-транспортная техника, строительное оборудование, дизельные двигатели, энергетические установки), ОАО «ПЕЛЛА-МАШ» (стеклопластиковые лодки и катера), ООО «Хелкама Форсте Виипури» (холодильные витрины). Машиностроительные предприятия находятся в различных городах области.

Доля производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования в общем объёме отгруженной продукции региона составляет 1,2 %. Основными предприятиями региона — ОАО «Невский завод „Электроцит“», ООО «НПФ „Свит“», Северо-Западный производственный комплекс — филиал ОАО «Объединённые электротехнические заводы» (СЗПК — филиал ОАО «ЭЛТЕЗА») производятся следующие виды продукции: технические средства для систем железнодорожной автоматики и телемеханики, электрические распределители и регулирующая аппаратура, электродвигатели, генераторы, трансформаторы, радио- и телевизионная передающая аппаратура и иная продукция.

Текстильное, швейное производство, производство изделий из кожи представлено следующими предприятиями — производителями: ОАО «Узор», ЗАО «Волховчанка», ООО «Комацо» (ткани, трикотажные и швейные изделия), ОАО «Сланцевский завод «Полимер» (производство резиновой обуви) и ЗАО «Новоладожская кожгалантерейная фабрика» (кожгалантерейные изделия).

Электроэнергетика представлена всеми основными её типами: ядерной энергетикой, тепловой электроэнергетикой и гидроэнергетикой. Доля энергетик в общем объёме продукции региона составляет 14,3 %. Энергетика региона представлена всеми её основными типами — атомной, теплоэлектрической, гидроэлектрической. Объём произведённой электроэнергии в 2014 году составил 38,1 млрд кВт-ч, или 112,6 % к уровню 2013 года, тепловой энергии — 222,6 млн Гкал, или 104,8 %. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по производству и распределению электроэнергии, газа и воды за 2014 год составил 108,3 млрд руб., или 116,5 % к уровню 2013 года в действующих ценах[64]. Крупнейшие предприятия: филиал ОАО «Концерн Росэнергоатом» «Ленинградская атомная станция» в Сосновом Бору, филиал ОАО «Оптовая генерирующая компания № 2» «Киришская ГРЭС», филиал «Невский» ОАО «Территориальная генерирующая компания № 1», ОАО «Ленэнерго», ОАО «Ленинградская областная управляющая электросетевая компания», ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург», ОАО «Гатчинагаз». В Киришах и Кировске — крупные теплоэлектростанции. На реках Вуокса, Свирь, Волхов построены небольшие гидроэлектростанции.

Лесной комплекс сохраняет важное место в экономике Ленинградской области. Лесная и деревообрабатывающая промышленность развита во многих районах Ленинградской области. Крупные леспромхозы расположены в основном на востоке области. В Гатчине, Приозерске и Волхове расположены ведущие мебельные фабрики региона. В Бокситогорском районе находится крупнейшее лесоперерабатывающее предприятие в России — ООО «ММ-Ефимовский»[65]. Крупнейшими предприятиями — производителями целлюлозы, бумаги и картона являются ОАО «Санкт-Петербургский картонно-полиграфический комбинат», ЗАО «Интернешнл Пейпер», ОАО «MediaWiki:Badtitletext», ОАО «Сясьский целлюлозно-бумажный комбинат».

В строительном комплексе Ленинградской области крупнейшими компаниями-производителями строительных материалов являются: ОАО «Сланцевский цементный завод „ЦЕСЛА“», ООО «Цемент», ЗАО «Пикалевский цемент», ОАО «Победа ЛСР. Кирпичный завод», ЗАО «Павловский завод», ЗАО «Завод стройматериалов „Эталон“», ОАО «Толмачевский завод ЖБиМК», ЗАО «Петрокерамика», ООО «ЛСР-Базовые материалы Северо-Запад», ОАО «Лужский абразивный завод», ЗАО «ДСК-Войсковицы», ОАО «ЛСР

Железобетон-Северо-Запад», ООО «211 КЖБИ», стекольные заводы в Лужском районе[66] и многие другие. Развитию производства строительных материалов на территории Ленинградской области способствуют богатая минерально-сырьевая база со значительным объёмом разведанных запасов различных полезных ископаемых, являющихся сырьём для производства стройматериалов; развитая транспортная инфраструктура, обеспечивающая логистику для строительного рынка не только Ленинградской области, но и других регионов.

На территории Ленинградской области осуществляют деятельность 13 предприятий оборонно-промышленного комплекса: ФГУП «Завод имени Морозова», ФГУП «НИТИ им. А. П. Александрова», ФГУП «Научно-исследовательский институт „Поиск“», ОАО «НИИ оптико-электронного приборостроения», ОАО «Завод „Буревестник“», ОАО «Завод „Кризо“», ОАО «Завод „Ладога“», ОАО «15 арсенал Военно-Морского Флота», ОАО «218 авиационный ремонтный завод» и другие.

Выборгский район⁴

Выборгский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен в северной части города. Район занимает 10 место из 18 по качеству жизни. Страдает от серьёзного загрязнения воздуха и воды, так как соседствует с двумя крупными промзонами, одной на севере, в Парнасе, и на западе — в соседнем Приморском районе. На востоке граничит с Калининским районом, а на западе, помимо Приморского, также и Курортным.

В районе есть многочисленные магистрали, 6 станций метро. В районе уравновешено соотношение промышленных и рекреационных зон. Там расположены крупные зелёные насаждения, такие, как парк Лесотехнической Академии и Сосновка. Также в районе разбито 50 садов и скверов. В районе широко представлены торгово-развлекательные центры, ближе к Большой Невке располагаются деловые центры. Для детей работает более 60 школ, детских садов, построено множество детских площадок, дома творчества, спортзалы и клубы. Также в районе действует несколько крупных медицинских учреждений и вузов.

Одна из существенных проблем остаётся в загрязнении воздуха из-за избытка промышленных зон и устаревших зданий завода. В районе зафиксировано сильное загрязнение воздуха и воды химическими элементами и нефтепродуктами из-за плохо организованной системы стоков. В некоторых частях района превышен уровень радиации.

Железнодорожная станция «Ланская» — железная дорога на Выборг — Суздальский проспект — проспект Культуры — Тихорецкий проспект — Политехническая улица — Полюстровский проспект — Литовская улица — Лесной проспект — улица Академика Лебедева — Пироговская набережная — Выборгская набережная — Кантемировская улица — Студенческая улица — станция Ланская.

В районе расположено 30 722 предприятий различных секторов и отраслей экономики, из них малых предприятий 11 154, индивидуальных предпринимателей 5024. Среди крупнейших предприятий и НИИ Выборгского района ПАО «Светлана», АО НПК Северная Заря, завод «Вибратор», ЦНИИ Электрон, Машиностроительный завод им. В. Я. Климова (в составе АО «Климов»), завод «Компрессор», Радиевый институт им. В. Г. Хлопина и другие. В районе работает около 140 тысяч человек (2007).

Киришский район⁵

Киришский район — территориальное и муниципальное образование в составе Ленинградской области. Административный центр — город Кириши.

Киришский муниципальный район как административно-территориальная единица делится на 6 поселений, как муниципальное образование — с 1 января 2006 года включает 6 муниципальных образований нижнего уровня, в том числе 2 городских поселения и 4 сельских поселения. В Киришском районе 77 населённых пунктов.

Производственный потенциал (не включая город Кириши): мясо-молочное животноводство (ежедневно производится 38 тонн молока), овощеводство. Сельхозпредприятия: «Осничевский», «Березовское», «Киришский», «Будогощь». Деревообрабатывающая промышленность — пос. Пчёвжа, ООО «Молочно-кондитерская фабрика „Будогощь“» — посёлок городского типа Будогощь. Также в районе озеро около Будогощи расположено множество лагерей отдыха и санаториев. В районе 93 садоводческих товарищества.

⁴ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

⁵ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

Существует прямое железнодорожное сообщение с Санкт-Петербургом (электрички с Московского и Ладужского вокзалов). По Киришскому району проходит часть федеральной трассы А115. По части Киришского района проходит трасса БТС-2.

Ульяновская область⁶

Ульяновская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Ульяновск.

Область на востоке граничит с Самарской областью, на юге — с Саратовской областью, на западе — с Пензенской областью и Республикой Мордовия, на севере — с Чувашской Республикой и Республикой Татарстан. Образована 19 января 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР.

Промышленность

Основной отраслью специализации является машиностроение, на долю которого приходится 56 % объёма промышленного производства. Представлено авиастроением, приборостроением, станкостроением, автомобилестроением. Важное место в отрасли занимает группа заводов автомобильной промышленности, которые производят около 95 % российских автобусов и немногим более 10 % грузовых автомобилей. Ульяновский автомобильный завод возник в 1941 году на базе эвакуированного московского ЗИЛа. Здесь создана серия автомобилей УАЗ высокой проходимости грузоподъёмностью 0,8 т. Почти 30 % продукции завода идёт на экспорт.

В Ульяновске находится один из крупнейших в Европе авиационных заводов — «Авиастар-СП». Завод специализируется на производстве транспортных самолётов Ил-76МД-90А, пассажирских и грузовых самолётов семейства Ту-204, сервисном обслуживании и глубокой модернизации уникальных тяжелых транспортных самолётов Ан-124 «Руслан». Область занимает первое место в России по производству гражданских самолётов и пятое — по производству автомобилей. Коэффициент специализации (душевого производства) по выпуску легковых автомобилей — 4,2, оборудование для химической промышленности и сельского хозяйства, авиационные и медицинские приборы (АО «УКБП»), товары народного потребления.

На втором месте по доле промышленного производства области находится пищевая промышленность — 13,7 %. Значительное развитие получило производство сахара, которое сосредоточено на единственном предприятии — ОАО «Ульяновсксахар». Объём производства сахара составляет около 190 % областной потребности, таким образом почти половина производимой продукции может быть реализована за пределы области. Коэффициент специализации (душевого производства) по производству сахара — 2,7. Также выделяют традиционные, получившие развитие ещё в дореволюционное время и значительно выросшие с тех пор отрасли: мукомольная, крахмалопаточная, маслосыродельная, спиртоводочная.

Значительное развитие получила электроэнергетика — 12,5 %. Мощность электростанций составляет 955,6 тыс. кВт. Количество предприятий в отрасли увеличилось за последние 5 лет в 3 раза и составляет 18.

На базе собственных ресурсов получило развитие производство строительных материалов (6 % от общего объёма промышленного производства). ЗАО «Ульяновскцемент» имеет производственные мощности для выпуска портланд-цемента марки «400» в количестве 2400 тыс. тонн. Введено в эксплуатацию Широковское-II месторождение мела с запасами 20,8 млн тонн. В перспективе освоение крупнейшего в Поволжье месторождения мела «Солдатская Ташла» с промышленными запасами высококачественного сырья 273,5 млн тонн. На базе Инзенского месторождения ООО «Диатомит-Инвест» выпускает различные теплоизоляционные материалы (диатомовый порошок и керамические изделия из него — кирпич, скорлупы, сегменты). Проектная мощность предприятия — 400 тыс. м³ в год. Коэффициент душевого производства по цементу — 2,9, по выпуску кирпича — 1,8. Ташлинское месторождение является крупнейшей в стране централизованной сырьевой базой стекольной промышленности. Высококачественные стекольные пески Ташлинского горнообогатительного комбината (ныне ОАО «Кварц») поставляются крупнейшим стекольным заводом России. С 1985 года действует обогатительная фабрика проектной мощностью 300 тысяч тонн обогащённых песков в год.

⁶ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

Ульяновск⁷ (в 1648—1780 годах — Синбирск, в 1780—1924 годах — Симбирск) — город в европейской части России, административный центр Ульяновской области.

Является городом областного значения[6], образует муниципальное образование город Ульяновск со статусом городского округа. В 2015 году Ульяновск получил статус города литературы ЮНЕСКО.

Расположен на Приволжской возвышенности, на берегах рек Волги (Куйбышевское водохранилище) и Свияги, в месте сближения их русел. Находится в 890 км к востоку / юго-востоку от Москвы.

Население: 627 870 чел. (2019) (22-е место в РФ).

Таблица 11. Характеристика земельных участков №1, 1.1.

Показатель	Земельный участок №1	Земельный участок №1.1
Адрес месторасположения	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рощинское городское поселение", район озера Нахимовское, ур. Марченковское	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рощинское городское поселение", в районе озера Нахимовское, автодорога "Скандинавия", 82 км+150 м
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Назначение	для ведения крестьянского хозяйства животноводческого происхождения	под строительство и эксплуатацию автозаправочной станции
Общая площадь, кв. м	2 582,00	2 400,00
Кадастровый номер	47:01:1536001:263	47:01:1536001:1886
Кадастровая стоимость, руб.	9 244,00	602 616,00
Балансовая стоимость, руб.	-	9 528 000,00
Системы инженерного обеспечения:		
Электричество		Есть
Водоснабжение		Есть
Канализация		Есть
Газоснабжение		Есть
Наличие ограждения		Нет
Качество подъездных путей		Асфальт
Имеющиеся улучшения земельного участка	Здание операторской АЗС	
Сведения об износе оцениваемого объекта	Не подвержен износу	Не подвержен износу
Информация об устаревании Объекта оценки	Не подвержен устареваниям	Не подвержен устареваниям
Правообладатель	Международный Банк Санкт-Петербурга (Акционерное Общество)	Международный Банк Санкт-Петербурга (Акционерное Общество)
Имущественные права	Собственность	Долгосрочная аренда Договор земельного участка аренды №10988-10 от 20.12.10
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № 99/2020/309795679 от 29.01.2020	Выписка из ЕГРН № 99/2020/309779572 от 29.01.2020

Источник: Техническая документация, предоставленная Заказчиком и результаты осмотра Объекта оценки

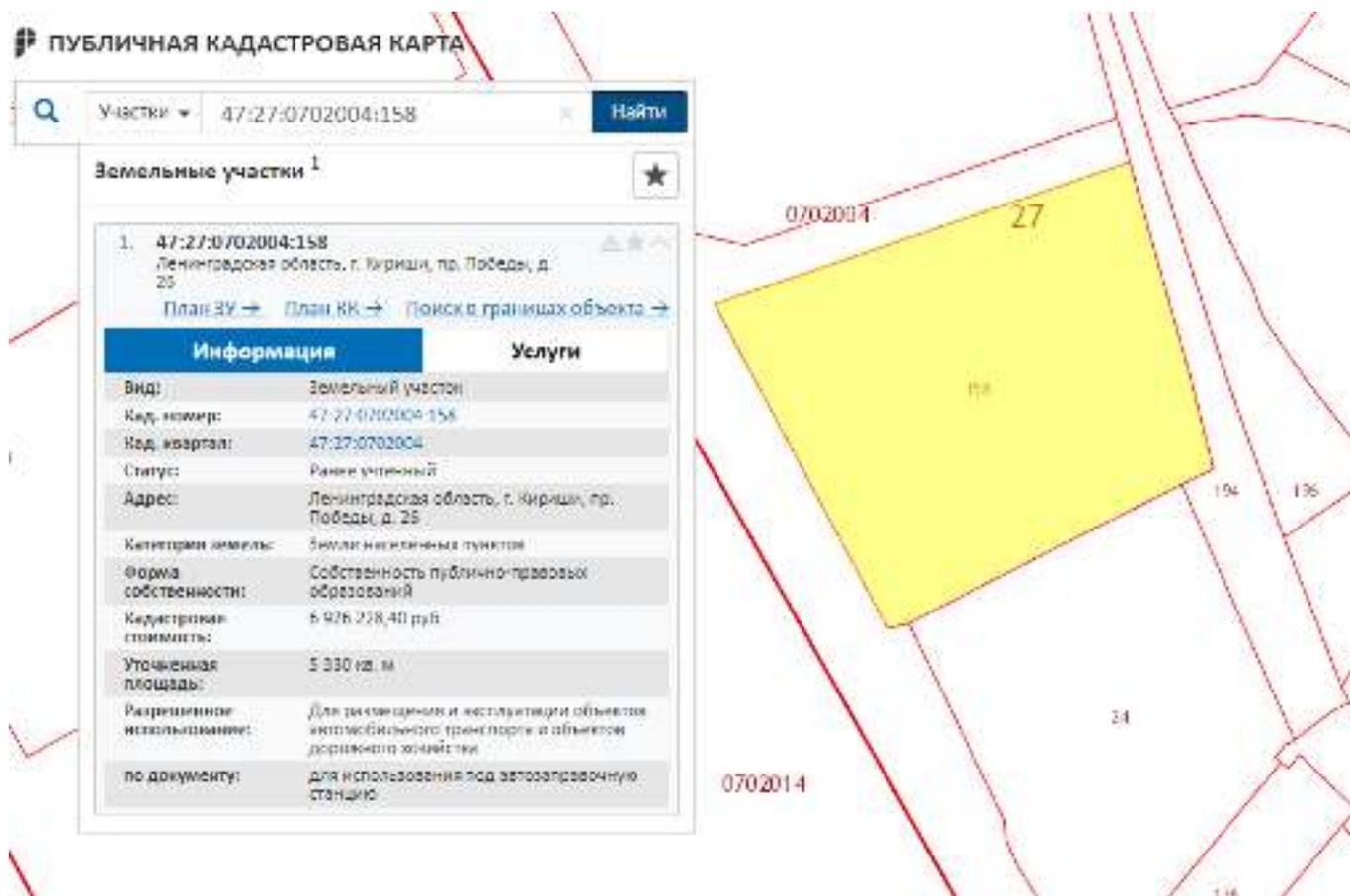
Рисунок 1. Информация о земельном участке кад. № 47:01:1536001:263

⁷ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

Показатель	Земельный участок №2
Кадастровая стоимость, руб.	6 926 228,40
Балансовая стоимость, руб.	18 788 250,00
Системы инженерного обеспечения:	
Электричество	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Газоснабжение	Есть
Наличие ограждения	Есть
Качество подъездных путей	Асфальт
Имеющиеся улучшения земельного участка	АЗС на 350 условных заправок в сутки с внутриквартальными сетями инженерно-технического обеспечения и благоустройством, здание операторской, 5шт. емкостей топливного парка, навес над ТРК, 1шт. аварийная емкость, 4шт. ТРК, очистные сооружения
Сведения об износе оцениваемого объекта	Не подвержен износу
Информация об устаревании Объекта оценки	Не подвержен устареваниям
Правообладатель	Международный Банк Санкт-Петербурга (Акционерное Общество)
Имущественные права	Долгосрочная аренда Договор аренды земельного участка № 0381/ 08 от 06.06.08 сроком 49 лет с Администрацией МО Киришского района Ленинградской области
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № 99/2020/309779068 от 29.01.2020

Источник: Техническая документация, предоставленная Заказчиком и результаты осмотра Объекта оценки

Рисунок 3. Информация о земельном участке кад. № 47:27:0702004:158



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>

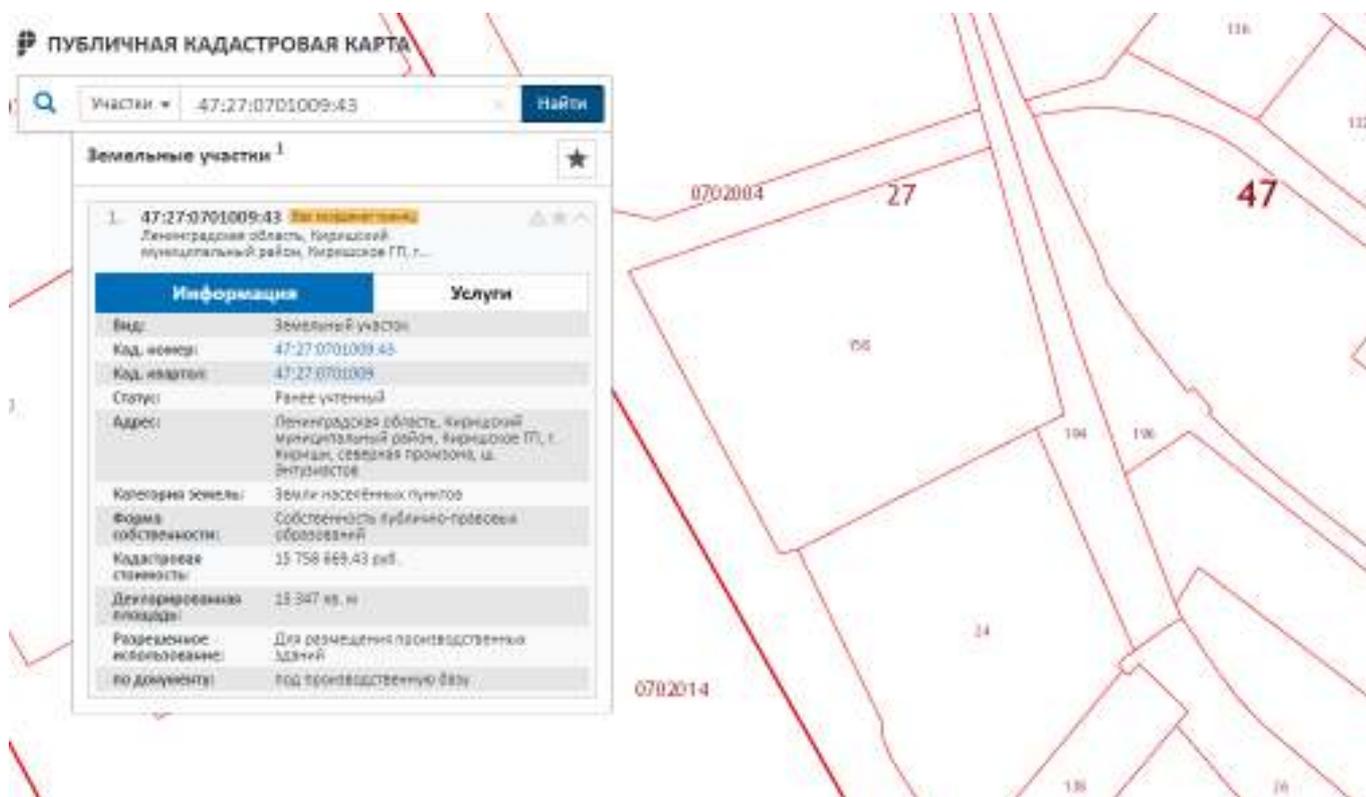
Таблица 13. Характеристика земельных участков №3

Показатель	Земельный участок №3
Адрес месторасположения	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское ГП, г. Кириши, северная промзона, ш. Энтузиастов
Категория	Земли населенных пунктов
Назначение	Для использования под автозаправочную станцию

Показатель	Земельный участок №3
Общая площадь, кв. м	13 347,00
Кадастровый номер	47:27:0701009:43
Кадастровая стоимость, руб.	15 758 669,43
Балансовая стоимость, руб.	42 977 000,00
Системы инженерного обеспечения:	
Электричество	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Газоснабжение	Есть
Наличие ограждения	Есть
Качество подъездных путей	Асфальт
Имеющиеся улучшения земельного участка	Производственная база с административными помещениями
Сведения об износе оцениваемого объекта	Не подвержен износу
Информация об устаревании Объекта оценки	Не подвержен устареваниям
Правообладатель	Международный Банк Санкт-Петербурга (Акционерное Общество)
Имущественные права	Долгосрочная аренда
Правоудостоверяющий документ	Договор аренды земельного участка №1077 от 08.12.2000 Выписка из ЕГРН № 99/2020/309767730 от 29.01.2020

Источник: Техническая документация, предоставленная Заказчиком и результаты осмотра Объекта оценки

Рисунок 4. Информация о земельном участке кад. № 47:27:0701009:43



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>

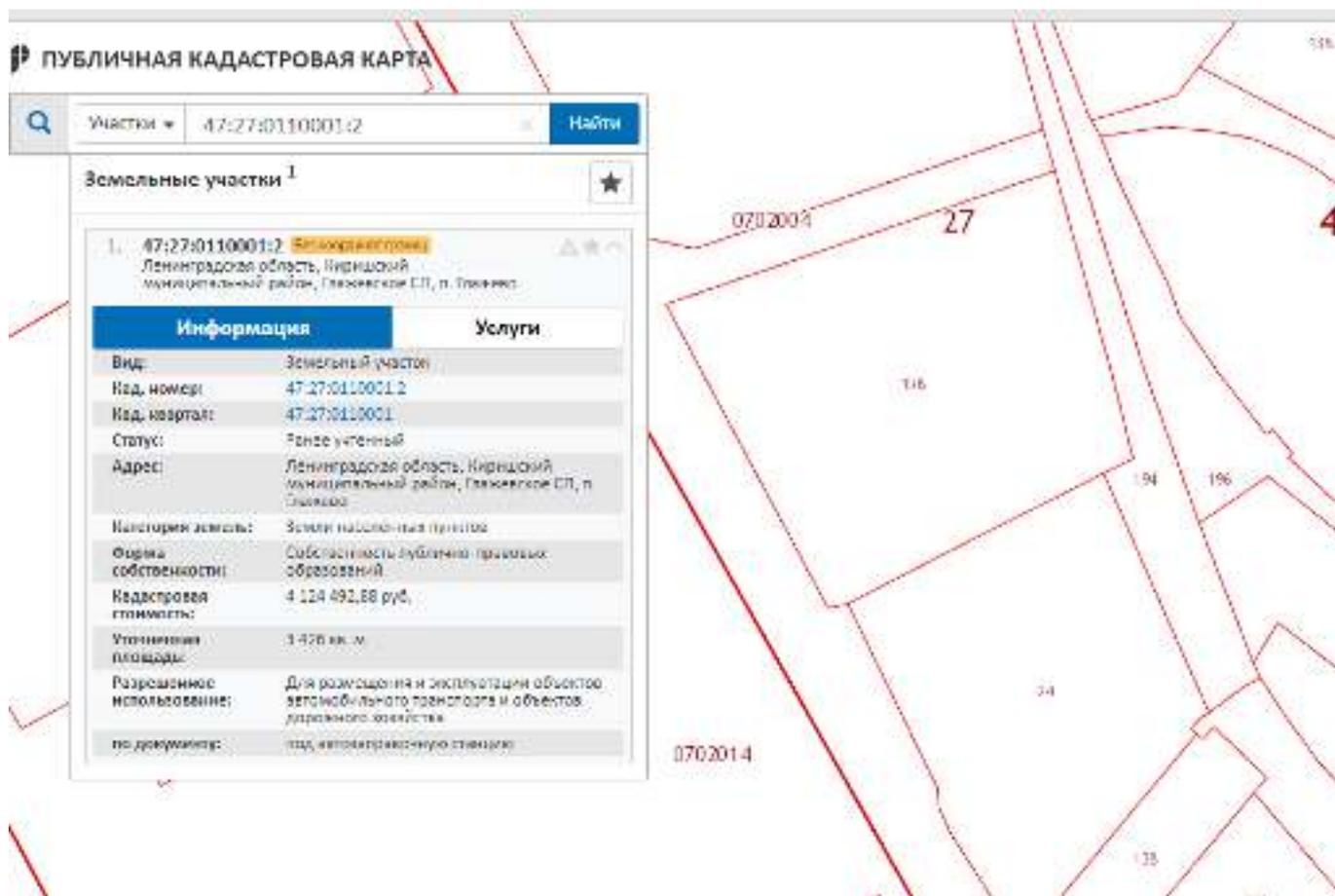
Таблица 14. Характеристика земельных участков №4, 4.1.

Показатель	Земельный участок №4	Земельный участок №4.1
Адрес месторасположения	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Для стоянок автомобильного транспорта
Общая площадь, кв. м	3 426,00	2 102,00
Кадастровый номер	47:27:0110001:2	47:27:0110001:18

Показатель	Земельный участок №4	Земельный участок №4.1
Кадастровая стоимость, руб.	4 124 492,88	563 041,72
Балансовая стоимость, руб.	12 552 864,00	6 356 448,00
Системы инженерного обеспечения:		
Электричество		Есть
Водоснабжение		Есть
Канализация		Есть
Газоснабжение		Есть
Наличие ограждения		Нет
Качество подъездных путей		Асфальт
Имеющиеся улучшения земельного участка		АЗС с кафе
Сведения об износе оцениваемого объекта	Не подвержен износу	Не подвержен износу
Информация об устаревании Объекта оценки	Не подвержен устареваниям	Не подвержен устареваниям
Правообладатель	Международный Банк Санкт-Петербурга (Акционерное Общество)	Международный Банк Санкт-Петербурга (Акционерное Общество)
Имущественные права	Долгосрочная аренда Договор аренды земельного участка №2078 от 06.09.2001	Долгосрочная аренда Договор аренды земельного участка №2079 от 06.09.2001
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № 99/2020/315566216 от 26.02.2019	Выписка из ЕГРН № 99/2019/292757550 от 02.11.2019

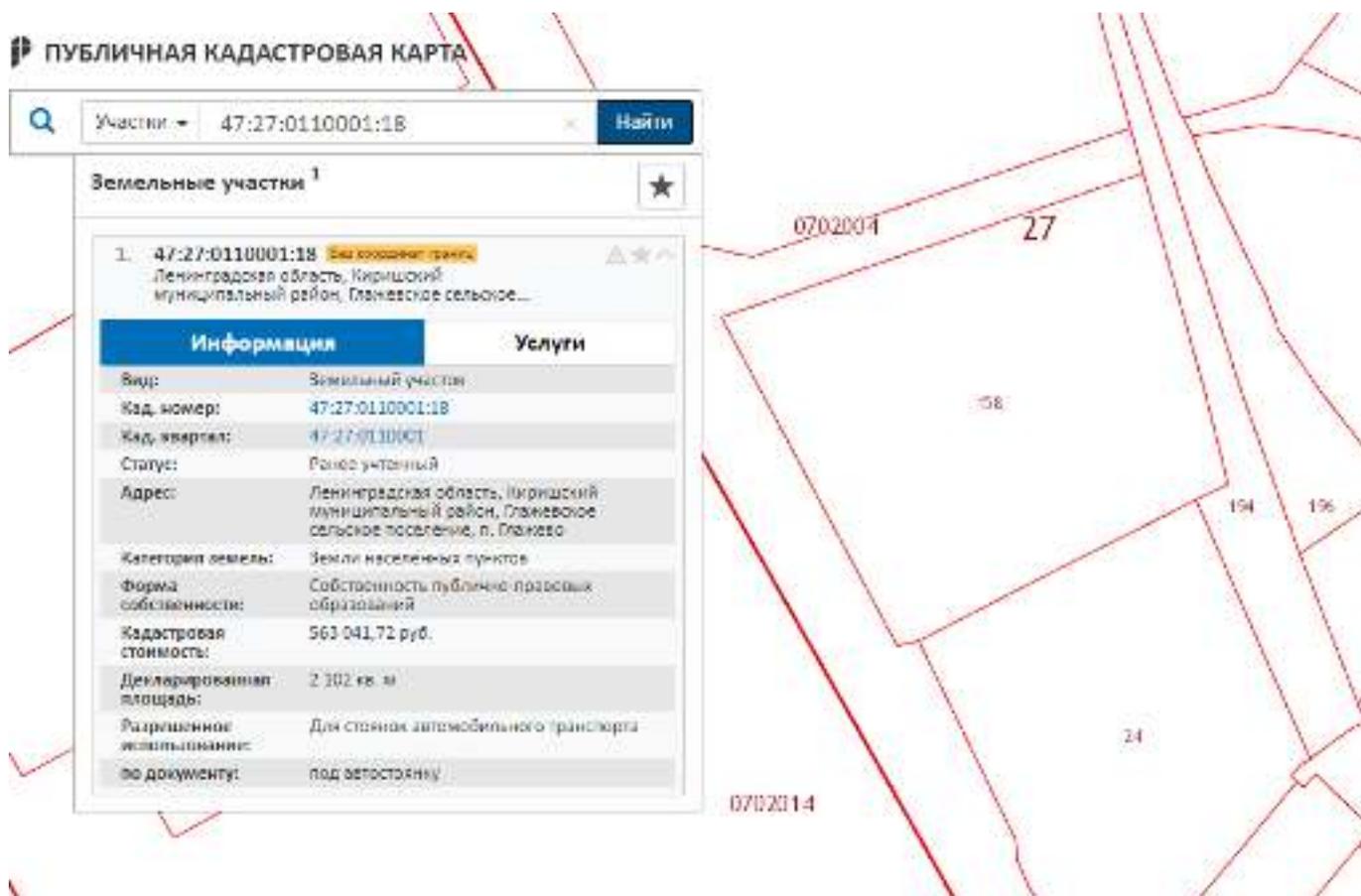
Источник: Техническая документация, предоставленная Заказчиком и результаты осмотра Объекта оценки

Рисунок 5. Информация о земельном участке кад. № 47:27:0110001:2



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Рисунок 6. Информация о земельном участке кад. № 47:27:0110001:18



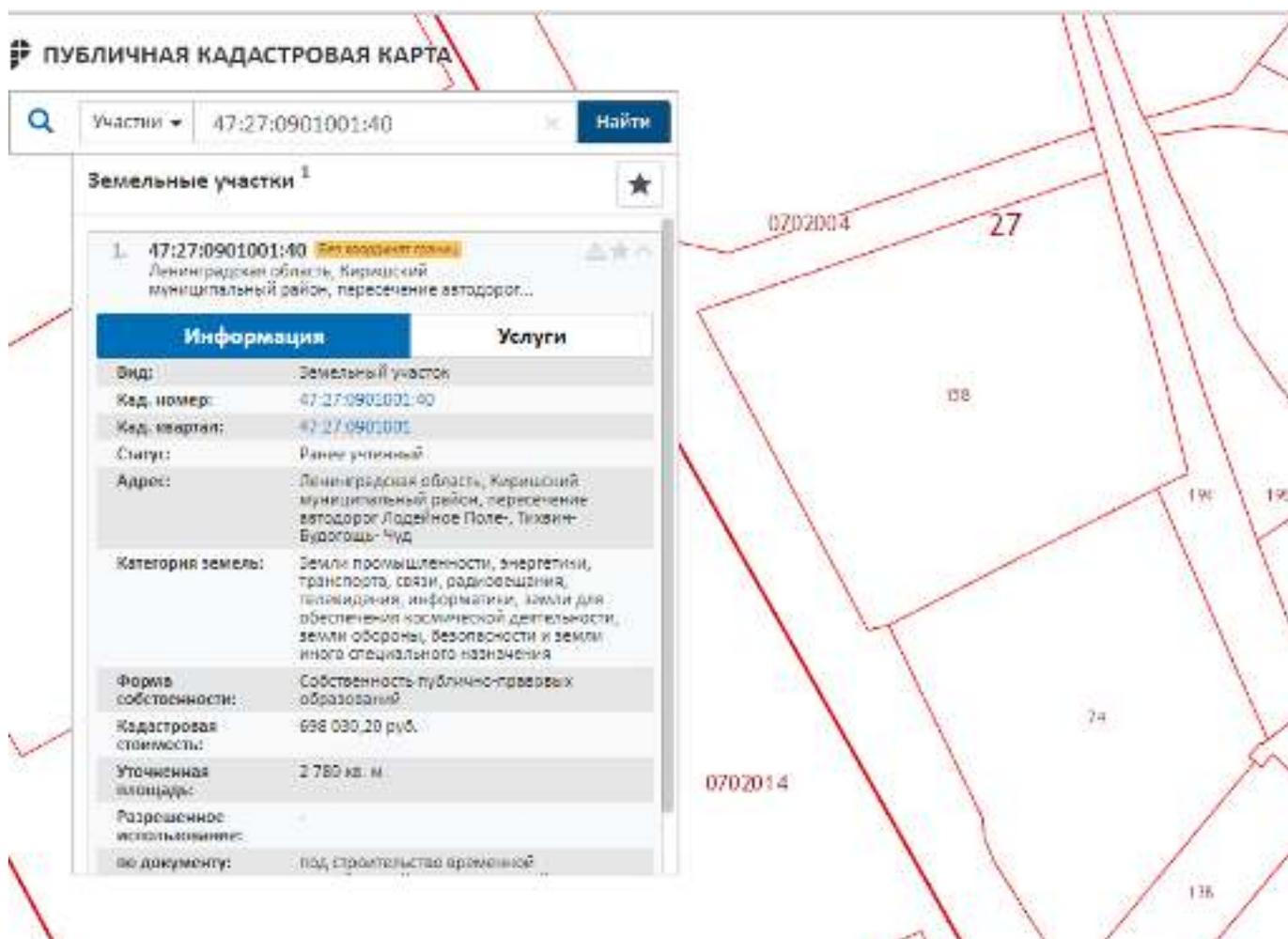
Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Таблица 15. Характеристика земельных участков №5

Показатель	Земельный участок №5
Адрес месторасположения	Ленинградская область, Киришский район, пересечение автодорог Лодейное Поле-Тихвин-Будогощь-Чудово.
Категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Назначение	Под строительство временной контейнерной автозаправочной станции
Общая площадь, кв. м	2 780,00
Кадастровый номер	47:27:0901001:40
Кадастровая стоимость, руб.	698 030,20
Балансовая стоимость, руб.	10 372 180,00
Системы инженерного обеспечения:	
Электричество	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Газоснабжение	Есть
Наличие ограждения	Есть
Качество подъездных путей	Асфальт
Имеющиеся улучшения земельного участка	Автозаправочная станция
Сведения об износе оцениваемого объекта	Не подвержен износу
Информация об устаревании Объекта оценки	Не подвержен устареваниям
Правообладатель	Международный Банк Санкт-Петербурга (Акционерное Общество)
Имущественные права	Долгосрочная аренда Договор аренды земельного участка №971 от 18.10.2000
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № 99/2020/309796366 от 29.01.2020

Источник: Техническая документация, предоставленная Заказчиком и результаты осмотра Объекта оценки

Рисунок 7. Информация о земельном участке кад. № 47:27:0901001:40



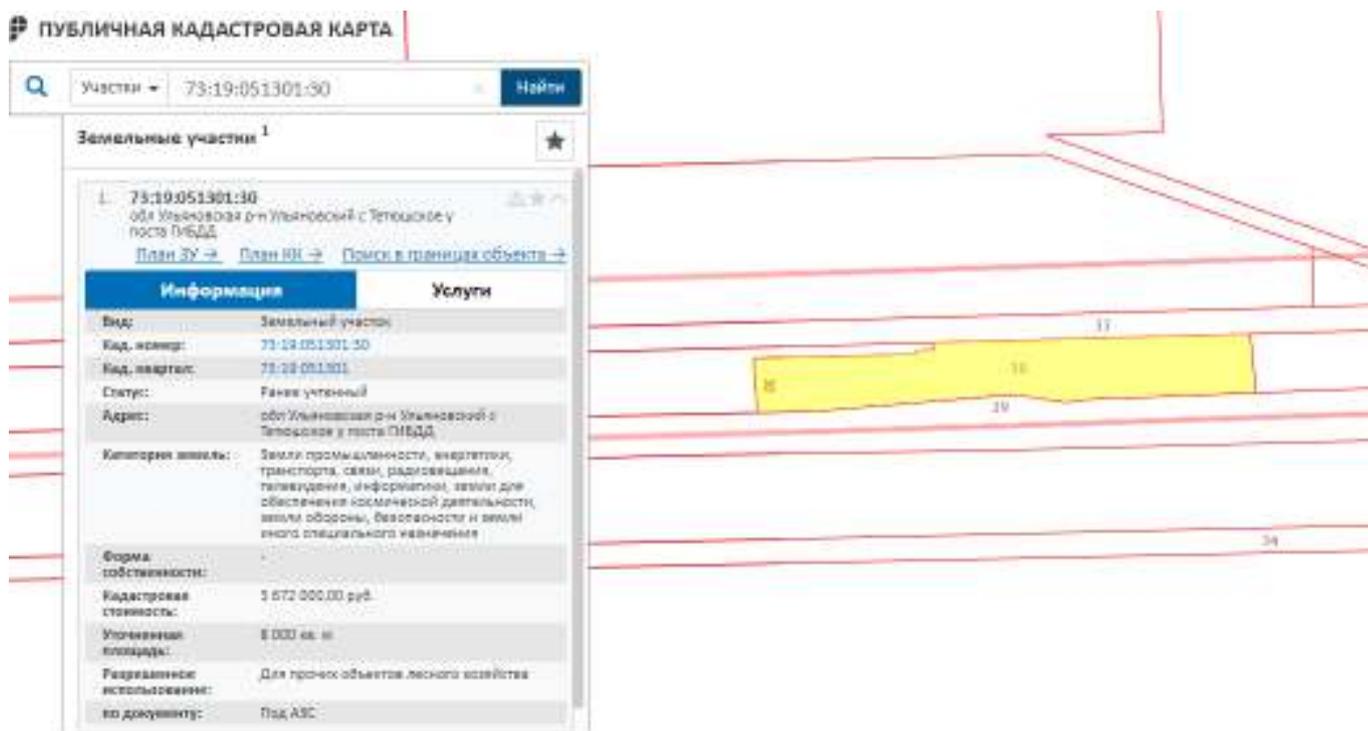
Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Таблица 16. Характеристика земельных участков №6

Показатель	Земельный участок №6
Адрес месторасположения	Ульяновская обл, с.Тетюшское (у поста ГИБДД)
Категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Назначение	Для прочих объектов лесного хозяйства
Общая площадь, кв. м	8 000,00
Кадастровый номер	73:19:051301:30
Кадастровая стоимость, руб.	3 672 000,00
Балансовая стоимость, руб.	1 431 750,00
Системы инженерного обеспечения:	
Электричество	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Газоснабжение	Есть
Наличие ограждения	Есть
Качество подъездных путей	Асфальт
Имеющиеся улучшения земельного участка	АЗС, АГЗС, придорожное кафе
Сведения об износе оцениваемого объекта	Не подвержен износу
Информация об устаревании Объекта оценки	Не подвержен устареваниям
Правообладатель	Международный Банк Санкт-Петербурга (Акционерное Общество)
Имущественные права	Собственность
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № 99/2020/309795995 от 29.01.2020

Источник: Техническая документация, предоставленная Заказчиком и результаты осмотра Объекта оценки

Рисунок 8. Информация о земельном участке кад. № 73:19:051301:30



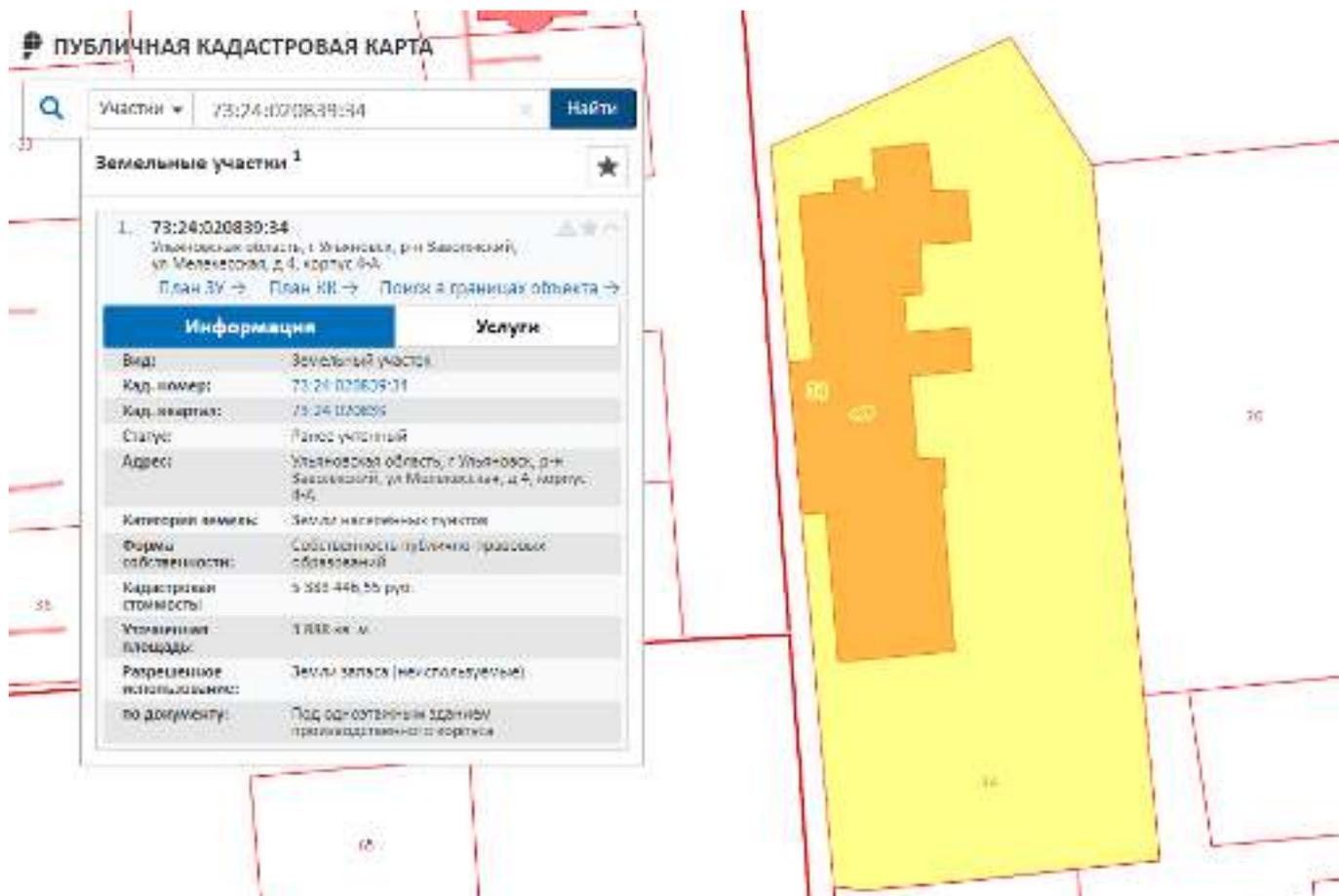
Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Таблица 17. Характеристика земельных участков №7

Показатель	Земельный участок №7
Адрес месторасположения	Ульяновская область, г Ульяновск, р-н Заволжский, ул Мелекесская, д 4, корпус 4-А
Категория	Земли населенных пунктов
Назначение	Под одноэтажным зданием производственного корпуса
Общая площадь, кв. м	3 888,10
Кадастровый номер	73:24:020839:34
Кадастровая стоимость, руб.	5 383 446,55
Балансовая стоимость, руб.	914 000,00
Системы инженерного обеспечения:	
Электричество	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Газоснабжение	Есть
Наличие ограждения	Есть
Качество подъездных путей	Асфальт
Имеющиеся улучшения земельного участка	Здание рыбной базы
Сведения об износе оцениваемого объекта	Не подвержен износу
Информация об устаревании Объекта оценки	Не подвержен устареваниям
Правообладатель	Международный Банк Санкт-Петербурга (Акционерное Общество)
Имущественные права	Долгосрочная аренда Договор аренды земельного участка № 24-2-013028 ОТ 03.05.2006 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № 99/2020/309782860 от 29.01.2020

Источник: Техническая документация, предоставленная Заказчиком и результаты осмотра Объекта оценки

Рисунок 9. Информация о земельном участке кад. № 73:24:020839:34



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Описание зданий и сооружений представлено в таблице ниже.

Таблица 18. Описание зданий и сооружений⁸

№ п/п	Адрес Объекта	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м	Регистрация права собственности	Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию	Назначение объекта	Состояние	Наличие отопления
1	Ленинградская область, Выборгский район, МО Рощинское гор. поселение, Автодорога "Скандинавия" Е-18, 82 км + 150 м (слева) д. б/н, нежилое 14377 А.	Нежилое здание	Здание операторской АЗС	162,3	№ 47:01:0000000:6719-47/015/2018-2 от 29.09.2018 (Собственность)	47:01:0000000:6719	6 422 812,00	4 585 952,71	2007	АЗС	Удовлетворительное	В наличии
2	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, г. Кириши, пр. Победы, д.26	Сооружение	Нежилое, АЗС на 350 условных заправок в сутки с внутриквартальными сетями инженерно-технического обеспечения и благоустройством, здание операторской, 4 емкости для топлива объемом 25 куб. м, 2 емкости для топлива объемом 10 куб. м, 4 топливно-раздаточные колонки	84,26	№ 47:27:0000000:12312-47/019/2018-1 от 15.08.2018 (Собственность)	47:27:0000000:12312	16 942 987,00	-	-	АЗС	Хорошее	В наличии
3	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	Нежилое здание	Здание магазина	130,8	№ 47:27:0000000:6322-47/019/2018-7 от 15.08.2018 (Собственность)	47:27:0000000:6322	5 654 208,00	1 174 194,22	1970		Удовлетворительное	В наличии
4	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, ш. Энтузиастов	Нежилое здание	Автошкола	154,6	№ 47:27:0000000:6049-47/019/2018-2 от 15.08.2018 (Собственность)	47:27:0000000:6049	3 049 380,00	2 238 369,58	1970		Удовлетворительное	В наличии
5	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, ш. Энтузиастов	Нежилое здание	Гараж	689,3	№ 47:27:0000000:6058-47/019/2018-1 от 15.08.2018 (Собственность)	47:27:0000000:6058	5 802 154,00	1 742 061,00	1964	Производственно-складское	Удовлетворительное	В наличии

⁸ Конструктивные характеристики указаны на основании проведенного визуального осмотра, в ходе которого было установлено несоответствие данных, указанных в техническом паспорте указанного здания, текущему состоянию, что указано в допущениях настоящего отчета

№ п/п	Адрес Объекта	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м	Регистрация права собственности	Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию	Назначение объекта	Состояние	Наличие отопления
6	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	Нежилое здание	Мойка автомобилей (склад)	305,6	№ 47:27:0000000:63 21-47/019/2018-1 от 15.08.2018 (Собственность).	47:27:0000000:6321	7 838 909,00	2 743 377,31	1983	Производственно-складское	Удовлетворительное	В наличии
7	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	Нежилое здание	Административное здание	346,20	№ 47:27:0000000:60 47-47/019/2018-1 от 15.08.2018	47:27:0000000:6047	6 170 017,00	8 881 245,16	1985		Удовлетворительное	В наличии
8	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	Нежилое здание	Крытая автостоянка	3 063,30	№ 47:27:0000000:60 48-47/019/2018-7 от 15.08.2018 (Собственность)	47:27:0000000:6048	36 678 186,00	7 741 847,46	1983	Производственно-складское	Удовлетворительное	Отсутствует
9	Ленинградская область, Киришский р-н, п Глажево, д Б/Н	Нежилое здание	Здание АЗС с кафе, 1 емкость для топлива объемом 25 куб. м и 4 ТРК	115,6	№ 47:27:0106001:36 4-47/019/2018-1 от 15.08.2018	47:27:0106001:364	3 623 686,00	2 022 514,48	1900	АЗС	Удовлетворительное	В наличии
10	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, пересечение автодорог Лудейное поле-Тихвин-Будогощь-Чудово, д Б/Н	Нежилое здание	Автозаправочная станция с 4 ТРК и 1 емкостью 10 куб. м	65,6	№ 47:27:0000000:33 47-47/019/2018-9 от 15.08.2018 (Собственность)	47:27:0000000:3347	2 891 752,00	588 892,51	2002	АЗС	Удовлетворительное	В наличии
11	Ульяновская обл., р-н Ульяновский, с. Тетюшское (у поста ГИБДД)	Нежилое здание	АЗС, АГЗС, придорожное кафе	130,1		73:19:051301:243	9 508 000,00	101 457,18	-	АЗС	Удовлетворительное, состояние отделки требует ремонта	В наличии
12	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Мелекесская, д. 4, корпус 4-А	Нежилое здание	Здание производственного корпуса	770,7	№ 73-73/001-73/001/313/2015-592/1 от 29.09.2015 (Собственность).	73:24:020839:499	6 261 000,00	6 150 524,04	2013	Производственно-складское	Удовлетворительное	На момент даты осмотра отсутствует

Источник: Техническая документация, предоставленная Заказчиком;

2.5. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица 19. Фотографии оцениваемого имущества⁹



Объект оценки №1



Объект оценки №1



Объект оценки №1



Объект оценки №1



Объект оценки №2



Объект оценки №2

⁹ Ввиду массовости оценки, в настоящем Отчете представлены общие планы оцениваемого имущества, полный объем фотоматериалов, составленных в ходе визualного осмотра оцениваемого имущества, находится в архиве Исполнителя



Объект оценки №2



Объект оценки №2



Объект оценки №3 (здание магазина)



Объект оценки №3 (здание автошколы)



Объект оценки №3 (гараж)



Объект оценки №3 (Мойка автомобилей(склад))



Объект оценки №3 (административное здание)



Объект оценки №3 (крытая автостоянка)



Объект оценки №4



Объект оценки №4



Объект оценки №5



Объект оценки №5



Объект оценки №5



Объект оценки №5



Объект оценки №6



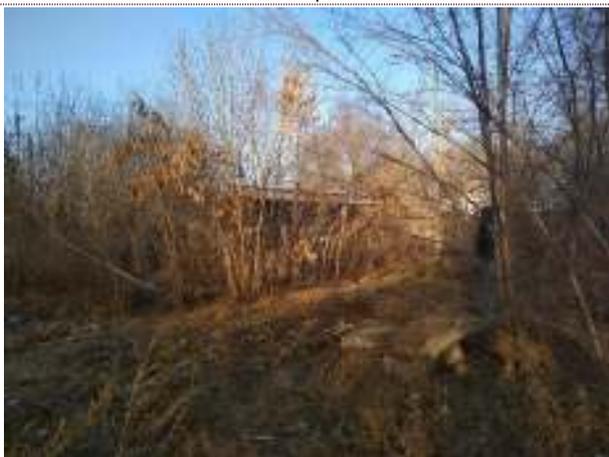
Объект оценки №6



Объект оценки №6



Объект оценки №6



Объект оценки №7



Объект оценки №7



Объект оценки №7



Объект оценки №7

Источник: Данные визуального осмотра

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

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

2.7. ОБЩИЙ ВЫВОД ПО ОСМОТРУ И ОПИСАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки №1

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО Роцинское гор. поселение, Автодорога "Скандинавия" Е-18, 82 км + 150 м (слева) д. б/н, нежилое 14377 А.

Недвижимое имущество представляет собой здание Автозаправочной станции АЗС, с земельными участками. На территории имеются коммуникации: электроснабжение, водопровод, канализация, газ.

Земельные участки относятся к категории Земли сельскохозяйственного назначения и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, предназначенные для промышленного использования. Далее в расчетах земельные участки настоящего Отчета, расчет стоимости земельных участков, представленных к оценке производится по единой площади – 4 982 кв. м, на основании того, что участки представляют собой единый объект – имущественный комплекс, который способен генерировать доход или быть реализован на открытом рынке непосредственно с учетом обоих участков, как единое целое.

Здание находится в удовлетворительном состоянии.

Подбор аналогов и расчет стоимости Объекта оценки проводились с учетом его характеристик.

Объект оценки №2

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, г. Кириши, пр. Победы, д.26.

Недвижимое имущество представляет собой сооружение Автозаправочную станцию АЗС, с земельным участком. На территории имеются коммуникации: электроснабжение, водопровод, канализация, газ.

Земельный участок относится к категории земли населенных пунктов с разрешенным использованием – для использования под автозаправочную станцию.

Сооружение находится в хорошем состоянии.

Подбор аналогов и расчет стоимости Объекта оценки проводились с учетом его характеристик.

Объект оценки №3

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов.

Недвижимое имущество представляет собой производственный комплекс с административными помещениями, с земельным участком. На территории имеются коммуникации: электроснабжение, водопровод, канализация, газ.

Земельный участок относится к категории земли населенных пунктов с разрешенным использованием – Для размещения производственных зданий.

Здания находятся в удовлетворительном состоянии.

Подбор аналогов и расчет стоимости Объекта оценки проводились с учетом его характеристик.

Объект оценки №4

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево.

Недвижимое имущество представляет собой Автозаправочную станцию АЗС, с 2 земельными участками. На территории имеются коммуникации: электроснабжение, водопровод, канализация, газ.

Земельные участки относятся к категории земли населенных пунктов с разрешенным использованием – Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства. Далее в расчетах земельные участки настоящего Отчета, расчет стоимости земельных участков, представленных к оценке производится по единой площади – 5 528 кв. м, на основании того, что участки представляют собой единый объект – имущественный комплекс, который способен генерировать доход или быть реализован на открытом рынке непосредственно с учетом обоих участков, как единое целое.

Автозаправочная станция АЗС находится в удовлетворительном состоянии.

Подбор аналогов и расчет стоимости Объекта оценки проводились с учетом его характеристик.

Объект оценки №5

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, пересечение автодорог Лодейное поле-Тихвин-Будогощь-Чудово, д Б/Н.

Недвижимое имущество представляет собой Автозаправочную станцию АЗС, с земельным участком. На территории имеются коммуникации: электроснабжение, водопровод, канализация, газ.

Земельные участки относятся к категории земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения с разрешенным использованием – Под строительство временной контейнерной автозаправочной станции.

Автозаправочная станция АЗС находится в удовлетворительном состоянии.

Подбор аналогов и расчет стоимости Объекта оценки проводились с учетом его характеристик.

Объект оценки №6

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ульяновская обл., р-н Ульяновский, с. Тетюшское (у поста ГИБДД).

Недвижимое имущество представляет собой здание Автозаправочной станции АЗС, с земельным участком. На территории имеются коммуникации: электроснабжение, водопровод, канализация, газ.

Земельные участки относятся к категории Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения с разрешенным использованием – Для прочих объектов лесного хозяйства.

Здание Автозаправочной станции АЗС находится в неудовлетворительном состоянии.

Подбор аналогов и расчет стоимости Объекта оценки проводились с учетом его характеристик.

Объект оценки №7

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Мелекесская, д. 4, корпус 4-А.

Недвижимое имущество представляет собой производственный комплекс, с земельным участком. На территории имеются коммуникации: электроснабжение, водопровод, канализация, газ.

Земельный участок относится к категории земли населенных пунктов с разрешенным использованием – Для размещения производственных зданий.

Здание находится в удовлетворительном состоянии.

Подбор аналогов и расчет стоимости Объекта оценки проводились с учетом его характеристик.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано¹⁰.

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

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

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

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

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

Финансово оправданные варианты использования. Оценщиком в соответствующем разделе настоящего отчета был проведен анализ сегмента рынка недвижимости, соответствующего объекту оценки. На основании данного анализа Оценщиком определено, что вариант использования Объекта оценки в качестве помещения производственного назначения с административными площадями является финансово оправданным, т.к. существует устойчивый спрос и предложение в соответствующем сегменте рынка.

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

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

¹⁰ В соответствии с ФСО №7 п. 13.

- административные (офисные) помещения;
- торговые;
- производственного назначения с административными площадями.

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

Таблица 20. Анализ наиболее эффективного использования

Факторы	Административные (офисные) помещения	Торговое	Производственного назначения /АЗС
Потенциал местоположения	-	-	+
Рыночный спрос	+	+	+
Правовая обоснованность	+	-	+
Физическая возможность	+	-	+
Финансовая оправданность	-	-	+
Максимальная эффективность	-	-	+
Итого	3	1	6

Источник: анализ Оценщика

Вывод: при проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объекта оценки по перечисленным критериям, учитывая конструктивные решения, физическое состояние, и ситуацию, которая сложилась на рынке объектов оценки, а также учитывая проведенный анализ возможных функций использования оцениваемых зданий, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является использование в качестве зданий и сооружений производственного назначения:

- Объект оценки №1, 2, 4, 5, 6 – автозаправочных станций (АЗС);
- Объект оценки №3, 7 – производственных комплексов.

4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В данном разделе проведен анализ рынка фактического использования Объекта оценки.

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

КАРТИНА ЭКОНОМИКИ. ЯНВАРЬ 2020 Г. ¹¹

Обзор общеэкономической ситуации в Российской Федерации был подготовлен на основе мониторинга о текущей ситуации в экономике Российской Федерации на дату оценки, подготовленного Министерством Экономического Развития РФ.

По оценке Минэкономразвития России, в 2019 г. темп роста ВВП составил 1,4 % (после 2,5 % в 2018 году), что оказалось несколько выше официального прогноза Минэкономразвития России. В 4кв19 темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в 3кв19 (в том числе в декабре – 2,4 % г/г после 1,9 % г/г в ноябре). Отчетные данные Росстата о производстве и использовании ВВП в 2019 г. будут опубликованы 3 февраля.

В отраслевом разрезе наиболее существенно по сравнению с предыдущим годом сократился положительный вклад небазовых отраслей. Вклад промышленности на фоне стабильных темпов роста сохранился на уровне предыдущего года. Кроме того, высокие показатели урожая и стабильная обстановка в секторе животноводства обеспечили вклад сельского хозяйства в темпы роста ВВП на уровне около 0,1 процентного пункта (после околонулевого вклада в прошлом году).

Вклад торгового оборота в темпы экономического роста в 2019 году сократился до 0,2 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. При этом замедление темпов роста наблюдалось как в сегменте розничной торговли (до 1,6 % после 2,8 % годом ранее), так и в сегменте оптовой торговли (несмотря на значительное ускорение под влиянием разовых факторов в 4кв19).

Рынок труда

В целом за 2019 год численность рабочей силы снизилась на 792,2 тыс. человек (-1,0 % по сравнению с 2018 г.) как за счет снижения численности занятых (-598,6 тыс. чел. или -0,8 %), так и за счет уменьшения численности безработных (-193,7 тыс. чел. или -5,3 % г/г). Уровень безработицы по итогам 2019 г. составил 4,6 % от рабочей силы, снизившись по сравнению с 2018 г. на 0,2 п.п.

В декабре уровень безработицы с исключением сезонного фактора сохранился на минимальном уровне – 4,5 % SA от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 172,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение занятости составило 0,3 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 44,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -6,1 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 217,0 тыс. человек, по отношению к декабрю 2018 г. показатель сократился на -0,5 % г/г.

Сокращение предложения трудовых ресурсов оказало поддержку динамике заработных плат.

За январь–ноябрь 2019 г. номинальный рост заработной платы в целом по экономике составил 7,2 % г/г (в 2018 г. – 11,6 %). С учетом более высоких темпов инфляции в начале года замедление роста заработных плат в реальном выражении было более существенным – до 2,5 % г/г в январе–ноябре (по сравнению с 8,5 % г/г в 2018 году).

При этом, в отличие от предшествующего года, когда на динамику заработных плат оказывало влияние выполнение обязательств по повышению оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы, в 2019 г. опережающий темп роста заработных плат наблюдался во внебюджетном секторе.

¹¹ Источник: <http://economy.gov.ru/>

Доходы населения

Согласно оценке Росстата, динамика денежных доходов в реальном выражении в 4кв19 сохранилась в положительной области, хотя и замедлилась по сравнению с 3кв19 (рост на 1,7 % г/г после 3,7 % г/г соответственно). Рост реальных располагаемых доходов в 4кв19 составил 1,1 % г/г (3,1 % г/г в 3кв19).

С учетом снижения в 1кв19 рост реальных доходов в целом по итогам 2019 г. составил 1,5 % (1,1 % годом ранее), реальных располагаемых доходов – 0,8 % (после 0,1 % в 2018 году). Результаты 2019 г. являются самыми высокими с начала формирования Росстатом данных по новой методике баланса денежных доходов и расходов.

Наибольший вклад в рост реальных располагаемых денежных доходов в 2019 г. внесла оплата труда (1,7 п.п.). Также положительный вклад внесли социальные выплаты и доходы от предпринимательской деятельности. Вклад доходов от собственности и прочих доходов оказался отрицательным (-0,16 п.п. и -0,19 п.п. соответственно).

Негативный вклад обязательных платежей в динамику располагаемых доходов составил -0,9 п.п. (после -1,3 п.п. годом ранее). При этом негативный вклад процентных платежей по кредитам возрос, по оценке Минэкономразвития России, до 0,5 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. Сокращение негативного вклада обязательных платежей за исключением процентных платежей связано с замедлением роста налогов на труд на фоне замедления темпов роста доходов от трудовой деятельности в номинальном выражении

Таблица 21. Анализ социально-экономического развития Ленинградской области в январе 2020 г.

Показатели	Санкт-Петербург	Ленинградская область
<i>Индекс промышленного производства</i>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года в %	104,4	102,3
к предыдущему месяцу	64,1	73,5
<i>Индекс производства продукции сельского хозяйства</i>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	–	98,7
<i>Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" (в сопоставимых ценах)</i>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года в %	94,6	88,6
к предыдущему месяцу	59,3	37,4
<i>Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах)</i>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	103,6	101,5
в % к предыдущему месяцу	75,9	82,2
<i>в том числе: непродовольственными товарами</i>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	102,0	100,4
в % к предыдущему месяцу	74,9	81,4
<i>пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия</i>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	106,7	102,8
в % к предыдущему месяцу	78,0	83,1
<i>Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах)</i>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	100,4	100,8
<i>Объем ввода жилья за январь 2020 года, тыс. м²</i>		
	220,1	103,4
<i>Индекс потребительских цен, январь 2020 года в % к декабрю 2019 года</i>		
	100,7	100,3
<i>Цены на жилье на первичном рынке в IV квартале 2019 года, рублей</i>		
	120 600	59 035
<i>Цены на жилье на вторичном рынке в IV квартале 2019 года, рублей</i>		
	105 881	51 967
<i>Объем кредиторской задолженности организаций на 1 января 2020 года, млрд. рублей</i>		
в том числе объем просроченной кредиторской задолженности, млрд. рублей		
<i>Объем дебиторской задолженности организаций на 1 января 2020 года, млрд. рублей</i>		
в том числе объем просроченной дебиторской задолженности, млрд. рублей		
<i>Доля убыточных предприятий в январе- декабре 2019 года, в % от общего числа</i>		
<i>Среднемесячная заработная плата в январе-декабре 2019 года, рублей</i>		
	63 157	45 685
в % к соответствующему периоду прошлого года	104,1	105,8
<i>Задолженность по заработной плате на 1 февраля 2020 года, млн. руб.</i>		
	144,2	24,9

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Таблица 22. Индексы потребительских цен (тарифов) на товары и услуги по Ульяновской области за сентябрь 2019 года

	Декабрь 2019 в % к			
	к предыдущему месяцу	к декабрю предыдущего года	к соответствующему месяцу предыдущего года	за период с начала года к соответствующему периоду предыдущего года
все товары и услуги	100,54	102,89	103,89	104,7
продовольственные товары	100,72	102	102	104,98
непродовольственные товары	100,3	103,39	103,39	104,38
услуги	100,58	103,72	103,72	104,62

Сельское хозяйство

На основании статданных за январь – декабрь 2019 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по отрасли «Сельское хозяйство» – 1 445 125,3 тыс. руб. (94,1% к соответствующему периоду 2018 года); оборот организаций по отрасли «Сельское хозяйство» за январь – декабрь 2019 года составил 1 494 677,7 тыс. руб. (95 % к соответствующему периоду 2018 года).

Уровень жизни населения

Среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям за январь – ноябрь 2019 года (по данным статистики) сложилась в размере 26 905,0 руб., темп роста составляет 106,1% к соответствующему периоду 2018 года.

Бюджет и финансы

За январь-декабрь 2019 года доходы консолидированного бюджета составили 894337,4 тыс. руб. (100,5)% к плану на соответствующий период 2019 г.), в том числе:

- налоговые и неналоговые доходы – 213600,4 тыс. руб. (103,1 % к плану на соответствующий период 2019 г.);

- субвенций – 361996,4 тыс. руб. (100 % к плану на соответствующий период 2019 г.);

- субсидии – 168017,9 тыс. руб. (100 % к плану на соответствующий период 2019 г.);

- дотации – 105751,2 тыс. руб. (100 % к плану на соответствующий период 2019 года);

- иные межбюджетные трансферты – 45113,4 тыс. руб. (100 % к плану на соответствующий период 2019 года);

- прочие безвозмездные поступления – 690,4 тыс. руб. (100 % к плану на соответствующий период 2019 года);

- возврат остатков субсидий и иных межбюджетных трансфертов, имеющих целевое назначение прошлых лет – -832,3 тыс. руб.

За январь-декабрь 2019 года расходы консолидированного бюджета составили 884715,7 тыс. руб. (96,2% к плану на соответствующий период 2019 года), в том числе:

- общегосударственные вопросы – 86604,1 тыс. руб. (98,8% к плану на соответствующий период 2019 г.);

- национальная оборона – 1529,6 тыс. руб. (99,5% к плану на соответствующий период 2019 г.);

- национальная безопасность и правоохранительная деятельность – 631,6 (72,0% к плану на соответствующий период 2019 г.);

- национальная экономика – 31893,7 тыс. руб. (75,3% к плану на соответствующий период 2019г.);

- ЖКХ – 82646,8 тыс. руб. (82,9% к плану на соответствующий период 2019 года);

- образование – 575591,1 тыс. руб. (99,7% к плану на соответствующий период 2019 г.);

- культура – 47897,5 тыс. руб. (97,3% к плану на соответствующий период 2019 г.);
- социальная политика – 53599,2 тыс. руб. (99,9% к плану на соответствующий период 2019 года);
- физическая культура и спорт – 3428,4 тыс. руб. (59,2% к плану на соответствующий период 2019 г);
- обслуживание муниципального долга – 893,7 тыс. руб. (100,0% к плану на соответствующий период 2019 г).

Источник: <http://ulraion.ru/page/315>

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

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

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

- земли запаса.

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

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

ЖИЛЬЕ (ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ):

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

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:

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

ПРОМЫШЛЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:

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

НЕДВИЖИМОСТЬ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

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

Вывод: Объекты оценки относятся к категории промышленной недвижимости, в частности к зданиям и сооружениям производственного.

Таблица 23. Классификация производственно-складской недвижимости

№ п/п	Характеристика	Классы							
		A	B	C	D				
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание, изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
Интервал класса		20-25	16-19	12-15	8-12				

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

Таким образом, оцениваемые комплексы, относятся к категории класса C-D.

4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Индустриальная недвижимость Ленинградской области в 2019 году¹²

Тенденции

- Активность девелоперов по запуску спекулятивных проектов резко возросла.
- С учетом роста грузооборота Санкт-Петербурга, на фоне низкого уровня вакантных площадей, сохраняется потребность в строительстве качественных складских комплексов.
- Самыми активными игроками останутся представители Интернет-торговли, среди которых максимально востребованы складские комплексы в черте города, закрывающие «последнюю милю», а также дистрибьюторы товаров народного потребления.
- Частота сделок по покупке участков в индустриальных парках сохранится на низком уровне. Это связано, в том числе, с большим объемом альтернативного предложения земельных участков в разных частях города и ЛО. В течение года в одном парке происходит 1-3 сделки.

Прогнозы:

- Компания «Русич» заявила о выходе на рынок СПб и строительстве 50 тыс. кв.м в 2020 году в СК «А Плюс Парк Шушары», таким образом, суммарная складская площадь «А Плюс Парк» составит 300 тыс. кв.м.
- «PNK Парк Софийская КАД» также увеличит свою складскую площадь в 2020 году до 220 тыс. кв.м за счет строительства новых складов для компаний «Марвел Логистика» и Maersk.
- Холдинг «Адамант» заявил о строительстве в 2020 году логистического комплекса площадью 45 тыс. кв. м в Осиновой Роще. Прогнозы:
- Логопарк «Осиновая Роща» планирует строительство комплекса площадью 50 тыс. кв.м на севере города.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения, представленные в следующих источниках:

- сайт объявлений «Avito» (<https://www.avito.ru>);
- база данных о недвижимости «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>);
- сайт агентства недвижимости «Инвест-Недвижимость» (<http://www.invst.ru>);
- сайт агентства недвижимости «Гео-девелопмент» (<https://www.geodevelopment.ru>);
- сайт объявлений «Domofond.ru» (<https://www.domofond.ru>);
- др.

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИШЬ ЧАСТИ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- вид использования и назначение;

¹² Источник: <https://ipg-estate.ru/uploads/images/analytics/2019.pdf>

- местоположение объекта (выбираются объекты с наименьшими корректировками на местоположение при прочих сопоставимых факторах);
- физические характеристики объекта (площадь, состояние и др.);
- рассматриваются предложения, актуальные на дату оценки.

На рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Таблица 24. Выборка предложений по АЗС

№ п/п	Объект	Адрес	Описание	Стоимость, руб.	Источник
1	АЗС	Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Новый Свет	"Продается действующая АЗС, расположенная по адресу Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Новый Свет. В собственности находится: • земельный участок общей площадью 10 600 кв.м., • кирпичные постройки общей площадью 136,8 кв.м., • 4 топливораздаточные колонки для продажи АИ 80,92,95 и ДТ. Территория АЗС асфальтирована, огорожена, имеется эстакада для ремонта грузовых машин, собственные электросети ЛЭП (ВЛ-0, 4 кВ, протяженностью 0,335 км), установлено видеонаблюдение, проведен интернет, телефон. Возможно подключение до 150 кВт!"	10 000 000	https://www.avito.ru/gatchina/gotoviy_biznes/prodaetsya_deystvuyuschaya_azs_927740657
2	АЗС	Ленинградская область, Лужский р-н, Скребловское СП, вблизи д. Домкино, 159 км автомобильной дороги М- 20 Санкт-Петербург-Псков	Здание 2003 года постройки, 1 этаж, общая площадь 47,5 кв.м, высота потолков 2,55 м, отдельный вход. Земельный участок в собственности, 12 500 кв.м, назначение - земли промышленности, энергетики, транспорта для содержания автозаправочной станции. В состав комплекса также входит: пять резервуаров для топлива односекционные по 25 куб.м (пр-во ПСНК), три топливораздаточные колонки MC-TRIM на 2 "пистолета", две пожарные ёмкости металлические по 50 куб.м, скважина 19 м.	12 210 000	https://www.avito.ru/luga/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_na_trasse_sankt-peterburg-_pskov_47.5_m_920698926
3	АЗС	Ленинградская область, Лужский р-н, Мурманском шоссе	"Здание 1998 г. постройки, в 2011 г. реконструировано. Земельный участок в собственности - 37,91 сотка, назначение - земли промышленности, энергетики, транспорта для содержания автозаправочной станции. В состав АЗС входит: -4 резервуара для топлива: 52 куб.м.-1шт. - АИ-95, 26 куб.м. - 2шт. - АИ-92, 10 куб.м. - 1шт. - Диз.топливо. Wayne Dresser V-LINE 2011 г.в. -4 топливораздаточные колонки на 2 ""пистолета"" для АИ-92 и 95, -1 топливораздаточная колонка на 1 ""пистолет"" для Диз.топлива. -аварийный резервуар с системой сбора аварийных проливов, -ливневка,-пожарный водоем, -8-метровая ценовая стена с электронным табло, -молния приемник - 2 шт.."	14 990 000	https://www.avito.ru/volhov/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_na_murmanskom_sh_96_km_na_37_sotkah_1861791356
4	АЗС	Ленинградская область, Гатчинский район, посёлок городского типа Сиверский	"Здание диспетчерской АЗС 1-этажное нежилое здание общей площадью 33,8 кв.м (1-ый этаж: помещение дежурного, кабинет, коридор, диспетчерская АЗС. 2- ой этаж: помещение, компьютерная, балкон). 3 колонки типа «Топаз-611» с комплектом оборудования по управлению. · резервуары наземные – 3 штуки по 25 куб.м. (АИ-95, АИ-92, ДТ), 2 штуки по 25 куб.м. и 3 штуки по 50 куб.м.(с внутренними трубопроводами для обогрева), · На случай экстренного отключения электроэнергии есть дизельный генератор GBW22 на 15,8кВт"	7 200 000	https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_azs_s_zemelnym_uchastkom_v_pgt_siverskiy_1883663627
5	АЗС	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Кирилловка, ул. Гагарина, 61	Продается действующий бизнес! Данный объект состоит из: 1. АЗС стационарного типа; 2. Мотель;	9 000 000	https://www.avito.ru/novoselki/gotoviy_biznes/azs_1880641128

№ п/п	Объект	Адрес	Описание	Стоимость, руб.	Источник
			3. Кафе; 4. Баня. Объект расположен на трассе между Тольятти и Димитровградом, первая линия! Строения и земля под ними находятся в собственности.		
6	АЗС	Московская область, Наро-Фоминский г.о., Наро-Фоминск, микрорайон Московский	Предлагается к продаже комплекс АЗС. Участок в собственности, S= 2 474 кв.м. Площадь здания операторной 200 кв.м. Электричество. Возможно подключение водоснабжения. Возможно репрофилирование объекта под СТО, мойку и иное. Точное местоположение объекта уточняйте.	7 000 000	https://www.avito.ru/naro-fominsk/gotoviy_biznes/azs_prodam_azs_uchastok_pod_azs_moyku_sto_844506188
7	АЗС	Новгородская область, г. Валдай	Продаётся действующая АЗС в Новгородской области, г. Валдай. Земельный участок - 8 561 кв.м. Здание операторской - 70 кв.м.	15 000 000	https://www.avito.ru/lobnya/gotoviy_biznes/prodazha_deystvuyushey_azs_1402017970
8	АЗС	Ульяновская область, Николаевский р-н, пос. городского типа Николаевка	АЗС+КАФЕ+ГОСТИНИЦА+АВТОСТОЯНКА. На федеральной трассе М5.	15 000 000	https://www.avito.ru/ulyanovskaya_oblast_nikolaevka/gotoviy_biznes/prodam_gotovyy_biznes_kafezapravka_1111157306
9	АЗС	Ульяновская область, Новоспасский р-н	Продаётся действующая АЗС в Ульяновской области. Земельный участок 9 268 кв.м. Здание операторной 49 кв.м.	25 000 000	https://www.avito.ru/novospasskoe/gotoviy_biznes/prodazha_deystvuyushey_azs_1149080329
10	АЗС	Нижегородская область, Сормовский район, недалеко от центра Сормова	Продаётся готовый бизнес - действующая АЗС в Нижнем Новгороде (Сормовский район, недалеко от центра Сормова). В собственности: объект АЗС (операторная 54 кв.м.), земельный участок 1403 кв. м., резервуарный парк - 5 емкостей под ЖМТ (по 25 куб.м).	14 900 000	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/gotoviy_biznes/azs_v_sormovskom_rayone_1129422231
				Среднее	16 000 000
				Минимум	7 000 000
				Максимум	25 000 000

Источник: открытые информационные источники

Анализ средних цен предложений по продаже АЗС показал следующие результаты: диапазон составляет от 7 000 000 руб./кв. м до 25 000 000 руб. (среднее значение 16 000 000 руб.) без учета скидки на торг и корректировок на ценообразующие параметры.

Таблица 25. Выборка предложений по продаже производственных комплексов класса С-Д в Ленинградской области

№ п/п	Объект	Площадь, кв. м	Адрес	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв. м/руб.	Источник
1	Производственный комплекс	12 079,00	Ленинградская область, Тосненский район, Любань, Селецкое ш., 7	150 000 000	12 418	https://spb.cian.ru/sale/commercial/221898336/
2	Производственный комплекс	8 000,00	Ленинградская область, Бокситогорский район, Пикалевское городское поселение, Пикалево, ш. Ленинградское, 180	45 000 000	5 625	https://spb.cian.ru/sale/commercial/226590117/

№ п/п	Объект	Площадь, кв. м	Адрес	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв. м/руб.	Источник
3	Производственный комплекс	4 400,00	Ленинградская область, Бокситогорский район, Пикалевское городское поселение, Пикалево, ул. Обринская	55 000 000	12 500	https://spb.cian.ru/sale/commercial/219541065/
4	Производственный комплекс	917,00	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сиверское городское поселение, пос. городского типа Сиверский	12 000 000	13 086	https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_pomeschenie_1879789006
5	Производственный комплекс	2 052,00	Ленинградская область, Киришский район, городское поселение Киришское	7 182 000	3 500	https://www.avito.ru/kirishi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2052_m_593087242
6	Производственный комплекс	15 927	Ленинградская область, г. Сосновый Бор	75 000 000	4 395	https://theproperty.ru/13025248/
7	Производственный комплекс	1 000	Ленинградская область, п. Войсковоро	12 000 000	12 000	https://theproperty.ru/leningradskaya_oblast/sale/warehouse/?sortBy=price&sortType=asc
				Среднее	8 000	
				Минимум	3 500	
				Максимум	12 500	

Источник: открытые информационные источники

Анализ средних цен предложений по продаже производственно-складской недвижимости, расположенной в Ленинградской области, вблизи от оцениваемого комплекса показал следующие результаты: диапазон составляет от 3 500 руб./кв. м до 12 500 руб./кв. м (среднее значение 8 000 руб./кв. м) без учета скидки на торг и корректировок на ценообразующие параметры.

Таблица 26. Выборка предложений по продаже производственных комплексов класса С-Д в г. Ульяновск

№ п/п	Объект	Площадь, кв. м	Адрес	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв. м/руб.	Источник
1	Производственный комплекс	427,00	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Ленинградская ул., 32	3 800 000	8 899	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/190107835/
2	Производственный комплекс	5 094,00	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Брестская ул., 78к32	25 000 000	4 908	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/222239482/
3	Производственный комплекс	3 000,00	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, пер. 2-й Светлый, 3	16 000 000	5 333	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/218746661/
4	Производственный комплекс	2 350,00	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, проезд 40-й Инженерный, 18	11 000 000	4 681	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/173537133/
5	Производственный комплекс	4 452,00	"г. Ульяновск, р-н Заволжский, ул Академика Павлова 97А "	17 200 000	3 863	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4452_m_1565684561
				Среднее	5 500	
				Минимум	3 800	
				Максимум	9 000	

Источник: открытые информационные источники

Анализ средних цен предложений по продаже производственно-складской недвижимости, расположенной в г. Ульяновск, вблизи от оцениваемого комплекса показал следующие результаты: диапазон составляет от 3 800 руб./кв. м до 9 000 руб./кв. м (среднее значение 5 500 руб./кв. м) без учета скидки на торг и корректировок на ценообразующие параметры.

4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.4.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения Объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории Объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость Объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование Объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

4.4.2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе анализа рынка был проанализирован ряд ценообразующих факторов.

По данным анализа рынка рынок земель населенных пунктов является достаточно развитым. Рассмотрены интервалы ценообразующих факторов для активного рынка.

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Ценообразующие факторы земельных участков представлены ниже.

- передаваемые имущественные права.
- разрешенное использование.
- возможность торга.
- местоположение.
- наличие коммуникаций.
- общая площадь.

Передаваемые имущественные права. Данный фактор отражает изменение цены земельного участка при различии в юридических правах, т.е. земельный участок в долгосрочной аренде дешевле, чем земельный участок с оформленным правом собственности.

Таблица 27. Влияние фактора передаваемых прав на земельный участок

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене такого же участка на праве собственности	0,84	0,83	0,85

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Земельные участки, Том 2, стр. 72, табл. 12

Возможность торга. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать "скидку на торг".

Таблица 28. Диапазон скидок на торг для земельных участков

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под объекты придорожного сервиса. Активный рынок. Цены предложений	11,8%	11,1%	12,6%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Лейфера Л. А., Земельные участки, Том 2, стр. 253, табл. 121

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость.

Таблица 29. Влияние фактора местоположения в районах города для индустриальных участков

Отношение цен по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,72
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей	0,80	0,76	0,84

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Лейфера Л. А., Земельные участки, Том 1, стр. 189, табл. 66

Наличие коммуникаций. Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Таблица 30. Корректировка на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,13	1,19

Источник: Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфер Л.А. 2018 г., Земельные участки, Часть 2, стр. 163, табл. 59

Корректировка на наличие ж/д ветки. На стоимость земельных участков промышленного назначения влияет факт наличия (отсутствия) ж/д ветки.

Таблица 31. Коэффициенты наличия ж/д ветки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Земельные участки под индустриальную застройку</i>			
Отношение удельной цены земельных участков, с ж/д веткой, к удельной цене аналогичных участков, без ж/д ветки	1,16	1,15	1,18

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Лейфера Л. А., Земельные участки, Том 1, стр. 241, табл. 103

Корректировка на площадь. Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Влияние фактора площади представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», Часть 2, под ред. Л.А. Лейфера, (рис. 17, стр. 110). Расчет корректировки представлен ниже. Зависимость стоимости земельного участка от площади выражено формулой:

$$Y=5,691x^{-0,189}, \text{ где:}$$

- Y – Рыночная стоимость,
- X – площадь земельного участка.

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ АЗС

Ценообразующие факторы АЗС недвижимости представлены ниже.

- Возможность торга.
- Местоположение относительно автомагистралей.
- Состояние
- Общая площадь.
- Состав площадей
- Количество топливораздаточных колонок
- Объем емкостей, куб.

Возможность торга. Информация о ценах сделок по продаже и аренде с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Таблица 32. Влияние фактора торга (продажа)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства (неактивный рынок)	16,8%	16%	17,6%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 301, табл. 187

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Состояние. Состояние имущества оказывает неоспоримое влияние на его стоимость. Так, очевидно, что стоимость зданий и сооружений, которые практически выработали свой ресурс, т.е. чей физический износ приближен к максимально допустимому, гораздо ниже, чем стоимость объектов недвижимости в удовлетворительном состоянии или вновь возведенных объектов в хорошем состоянии.

Таблица 33. Корректировка на состояние (продажа)

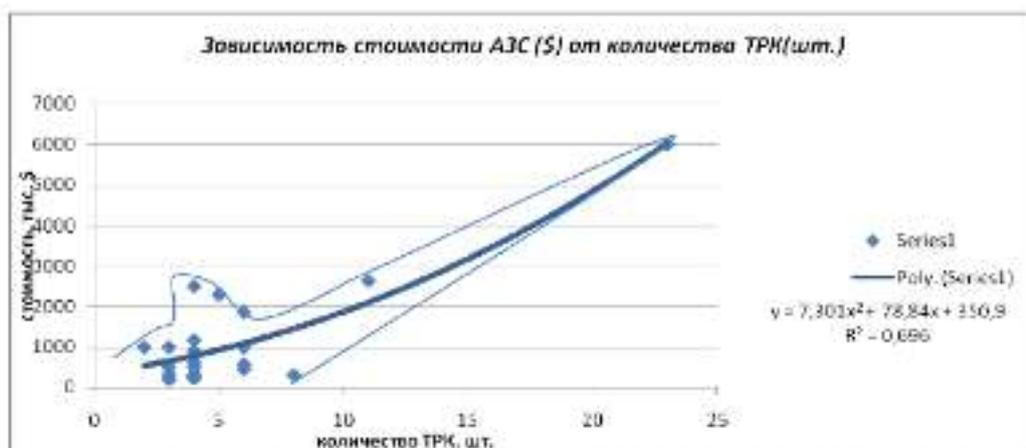
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение стоимости помещений в хорошем состоянии, к стоимости помещений в удовлетворительном состоянии	1,24	1,21	1,25
Отношение стоимости помещений в неудовлетворительном состоянии, к стоимости помещений в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 227, табл. 124

Количество топливораздаточных колонок и объем емкостей. Количество топливораздаточных пистолетов и стоимость хранимого запаса топлива (максимальное количество реализуемого горючего) являются одними из основных факторов, влияющих на стоимость предложения АЗС. Согласно статье «Анализ факторов влияния на стоимость АЗС» Лейфера А.Е. **зависимость стоимости АЗС от количества ТРК составляет:**

$$Y=7,301x^2 + 78,84x + 350,9 \text{ где:}$$

- Y – Рыночная стоимость,
- X – количество ТРК.

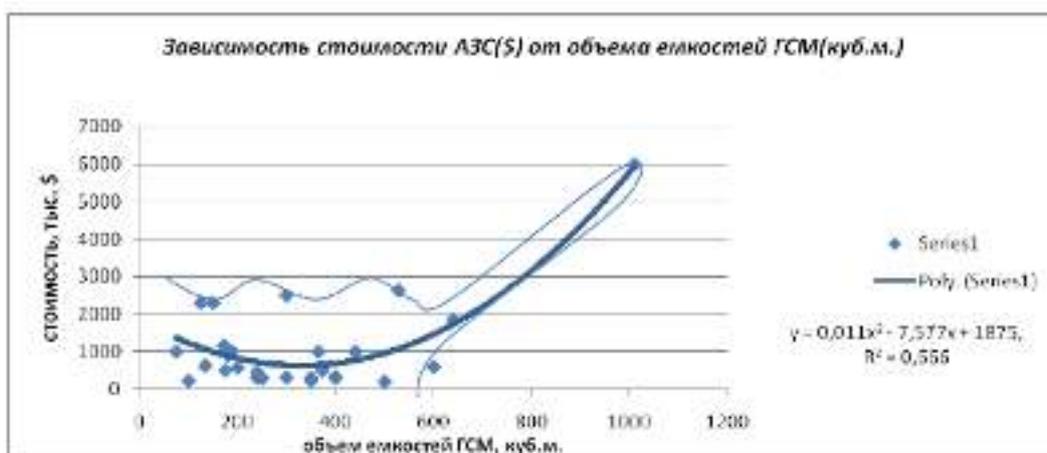


Полученный коэффициент корреляции (R = 0,834) говорит о заметном влиянии данного фактора на ценообразование

зависимость стоимости АЗС от объема емкостей составляет:

$$Y=0,011x^2 + 7,577x + 1875 \text{ где:}$$

- Y – Рыночная стоимость,
- X – объем емкостей.



ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ценообразующие факторы производственной недвижимости представлены ниже.

- Возможность торго.
- Местоположение.
- Состояние
- Общая площадь.
- Состав площадей.

Возможность торго. Информация о ценах сделок по продаже и аренде с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся

практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Таблица 34. Влияние фактора торга (продажа)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 272, табл. 164

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Тип площадей. По сложившейся рыночной практике административные и офисные площади имеют большую стоимость, чем производственно-складские. Фактор состава площадей отражает структуру объекта недвижимости по типам помещений (наличие административных помещений; отапливаемых производственно-складских помещений; помещений пищевого назначения; помещений, оборудованных холодильными камерами), что напрямую влияет на назначение и варианты использования объекта недвижимости и соответственно на его стоимость.

Таблица 35. Корректировка на тип площадей

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной ставки аренды бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 259-260, табл. 152-153

Состояние. Состояние имущества оказывает неоспоримое влияние на его стоимость. Так, очевидно, что стоимость зданий и сооружений, которые практически выработали свой ресурс, т.е. чей физический износ приближен к максимально допустимому, гораздо ниже, чем стоимость объектов недвижимости в удовлетворительном состоянии или вновь возведенных объектов в хорошем состоянии.

Таблица 36. Корректировка на состояние (продажа)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение стоимости помещений в хорошем состоянии, к стоимости помещений в удовлетворительном состоянии	1,24	1,21	1,25
Отношение стоимости помещений в неудовлетворительном состоянии, к стоимости помещений в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 227, табл. 124

Корректировка на материал стен здания. Влияние данного фактора наиболее существенно только для цен продаж, на цены арендных ставок влияние незначительно согласно сложившимся рыночным тенденциям.

Таблица 37. Влияние фактора материала стен на стоимость объектов недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 203, табл. 95-96

Наличие отопления.

Таблица 38. Влияние наличия отопления на стоимость предложения и аренды

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 198, табл. 86-87

Наличие ГПМ.

Таблица 39. Коэффициенты наличия ГПМ

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке аналогичных объектов, без ГПМ	0,89	0,88	0,90

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 215, табл. 113

Площадь. 1 кв. м объектов капитального строительства большей площади стоит меньше, чем аналогичный объект меньшей площади.

Таблица 40. Формула зависимости цены/арендной ставки от площади

Наименование коэффициента	Среднее значение
Зависимость удельной цены/арендной ставки от площади объекта производственно-складского назначения	$Y=2,6878x^{-0,179}$

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 182 рис. 57

4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость Объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование Объекта оценки, также не зафиксированы.

Анализ средних цен предложений по продаже АЗС показал следующие результаты: диапазон составляет от 7 000 000 руб./кв. м до 25 000 000 руб. (среднее значение 16 000 000 руб.) без учета скидки на торг и корректировок на ценообразующие параметры.

Анализ средних цен предложений по продаже производственно-складской недвижимости, расположенной в Ленинградской области, вблизи от оцениваемого комплекса показал следующие результаты: диапазон составляет от 3 500 руб./кв. м до 12 500 руб./кв. м (среднее значение 8 000 руб./кв. м) без учета скидки на торг и корректировок на ценообразующие параметры.

Анализ средних цен предложений по продаже производственно-складской недвижимости, расположенной в г. Ульяновск, вблизи от оцениваемого комплекса показал следующие результаты: диапазон составляет от 3 800 руб./кв. м до 9 000 руб./кв. м (среднее значение 5 500 руб./кв. м) без учета скидки на торг и корректировок на ценообразующие параметры.

Основными ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются: передаваемые имущественные права, условия финансирования и платежа сделки, особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки), время продажи, местоположение, физические характеристики.

5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

5.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п. 11 ФСО № 1: "Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком".

В соответствии с п. 24 ФСО № 1: "Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов".

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

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

Сравнительный подход – 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.

Информация о выставленных на продажу объектах-аналогах достаточна для применения сравнительного подхода при оценке зданий и земельного участка, входящих в состав Объекта оценки.

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

Согласно пункту 24В Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Так как на рынке достаточно данных для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, то затратный подход не применялся для оценки рыночной стоимости производственного комплекса.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. В связи с этим Оценщик принял решение отказаться от использования методов затратного подхода при оценке рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

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

Анализ предоставленной Заказчиком информации об Объекте оценки, а также проведенный Оценщиком анализ рынка сдачи в аренду объектов, аналогичных оцениваемым показал, что отсутствует возможность для проведения расчетов и получения окончательных и достоверных результатов расчета рыночной стоимости производственного комплекса в рамках доходного подхода.

При расчётах стоимости земельного участка доходным подходом, однако, будет сделано большое количество предположений и допущений, что в конечном итоге ведёт к искажению рыночной стоимости. Оценщик принял решение отказаться от использования методов доходного подхода при оценке рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

Вывод: на основании проведенного анализа и располагая всей необходимой информацией для определения рыночной стоимости Оценщик счел возможным использовать только сравнительный подход для определения стоимости земельных участков, зданий и сооружений.

5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношения в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон № 136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" №137-ФЗ от 25 октября 2001 г.).

Оценка земельных участков производится в соответствии с:

- "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков" Минимущества России, № 568-р от 07.03.2002 г.
- "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков" Минимущества России, № 1102-р от 10.04.2003 г.

Определение стоимости производится в соответствии со следующими методами:

- Метод сравнения продаж (сравнительный подход);
- Метод распределения (сравнительный подход);
- Метод выделения (сравнительный подход);
- Метод капитализации земельной ренты (доходный подход);
- Метод остатка для земли (доходный подход);
- Метод предполагаемого использования (доходный подход).

Краткая характеристика методов и обоснование выбора методов для настоящей оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 41. Обоснование выбора методов оценки земельного участка

№	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть применён для оцениваемого объекта, так как на рынке имеется достаточно информации о ценах предложений земельных участков
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод может быть применён для Объекта оценки, однако будет сделано большое количество предположений и допущений, что в конечном итоге ведёт к искажению рыночной стоимости. Метод не применялся.
3	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод может быть применён для Объекта оценки, однако будет сделано большое количество предположений и допущений, что в конечном итоге ведёт к искажению рыночной стоимости. Метод не применялся.
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Метод может быть применён для Объекта оценки, однако будет сделано большое количество предположений и допущений, что в конечном итоге ведёт к искажению рыночной стоимости. Метод не применялся.
5	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод может быть применён для Объекта оценки. При расчётах, однако, будет сделано большое количество предположений и допущений, что в конечном итоге ведёт к искажению рыночной стоимости. Метод не применялся.

6	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>	<p>Метод может быть применён для Объекта оценки. Однако, при применении метода будет сделано большое количество предположений и допущений, что в конечном итоге ведёт к искажению рыночной стоимости. Метод не применялся.</p>
---	-------------------------------------	--	---

Источник: теория оценки

Таким образом, для определения рыночной стоимости земельных участков Оценщик решил использовать метод сравнения продаж, который позволяет получить надежные и достоверные результаты. Оценщик располагает всей необходимой для расчёта информацией, предложения на земельном рынке существуют, а данный метод наиболее адекватно отражает на дату оценки конъюнктуру рынка и мотивацию его типичных участников.

Основные этапы определения стоимости данным методом:

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

Рыночная стоимость земельного участка методом сравнения продаж, определяется по формуле:

$$V = S \times P, \text{ где:}$$

V – рыночная стоимость оцениваемого земельного участка;

S – общая площадь земельного участка (кв. м);

P – среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей 1 кв. м общей площади сопоставимых объектов.

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Обоснование выбора объектов аналогов: согласно п. 10 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297: "Объект-аналог – объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость".

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

В рамках настоящей оценки наиболее весомыми ценообразующими факторами являются следующие элементы сравнения:

- Передаваемые права.
- Условия финансирования.
- Условия продажи.
- Дата продажи.
- Тип первичного объекта недвижимости.
- Местоположение, доступность.

- Наличие коммуникаций.
- Общая площадь.

Для определения рыночной стоимости земельных участков был осуществлен сбор информации о сделках купли-продажи земельных участков, и об участках, выставленных на продажу и находящихся в районе расположения Объекта оценки. Были выявлены объекты-аналоги, подходящие по ценообразующим факторам к оцениваемым земельным участкам. Краткая информация об объектах-аналогах приведена в таблице ниже.

В качестве единиц сравнения применяются измерители, традиционно сложившиеся на конкретном рынке. Для дальнейших расчетов в качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

В рамках настоящего Отчета, расчет стоимости земельных участков №1, №1.1 производится по единой площади – 4 982 кв. м, на основании того, что участки представляют собой единый объект – имущественный комплекс, который способен генерировать доход или быть реализован на открытом рынке непосредственно с учетом обоих участков, как единое целое.

В рамках настоящего Отчета, расчет стоимости земельных участков №4, №4.1 производится по единой площади – 5 528 кв. м, на основании того, что участки представляют собой единый объект – имущественный комплекс, который способен генерировать доход или быть реализован на открытом рынке непосредственно с учетом обоих участков, как единое целое..

Таблица 42. Перечень земельных участков объектов-аналогов для земельного участка №1¹³

Наименование показателя		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности/право аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	дата	27.01.2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
	тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Вид использования и (или) зонирование	категория	Земли сельскохозяйственного назначения / Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
	разрешенное использование	для ведения крестьянского хозяйства животноводческого происхождения	Торговля, автопредприятие, административные, офисные здания, мойка, кафе, гостиницы, заправки, любой придорожный бизнес	для административных зданий	для строительства автомобильного салона
	субъект РФ	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
Местоположение объекта	район	Выборгский район	Всеволожский район	Выборгский район	Всеволожский район
	адрес	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Роцинское городское поселение", район озера Нахимовское, ур. Марченковское / Ленинградская область,	Ленинградская область, Всеволожский район, Щегловское с/пос	Ленинградская область, Выборгский р-н, Гончаровское сельское поселение, пос. при железнодорожной станции Вещево Трасса "Скандинавия"	Ленинградская область, Всеволожский р-н Трасса "Сортавала", 23 км

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

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Выборгский район, МО "Роцинское городское поселение", в районе озера Нахимовское, автодорога "Скандинавия", 82 км+150 м			
кадастровый номер	47:01:1536001:263/47:01:1536001:1886	47:07:0957004:3342	47:01:1122001:1076	47:07:0719001:34
Расположение относительно автомагистралей	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги	Близость крупной автодороги
наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
наличие ограждения	нет	нет	нет	нет
наличие капитальных строений	оценивается как незастроенный	нет	нет	нет
Физические характеристики	обеспеченность инженерной инфраструктуры	доступны	газ по границе	доступны
	общая площадь, кв. м	4 982	11 000	1 000
	форма	многоугольная, удобная для застройки	многоугольная, вытянутая	удобная для застройки
	рельеф	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот
Экономические характеристики	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимостные характеристики	цена предложения, руб.	-	5 450 000	500 000
	затраты на снос, руб.	-	0	0
	цена предложения, руб./кв. м	-	495	500
Источники	контактное лицо	-	Равиль Хайбуллов тел. +7 (931)271-39-10	АН «Центр недвижимости Выборга и района» тел. +79650107110
	ссылка на источник в сети Интернет	-	https://spb.cian.ru/sale/commercial/202256353/	https://rosrealty.ru/vyborgskij-rajon/uchastok/535003
				https://www.avito.ru/toksovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.71_ga_promnaznacheniya_1845907281

Таблица 43. Перечень земельных участков объектов-аналогов для земельного участка №2¹⁴

Характеристики объектов-аналогов		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право долгосрочной аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	дата	27.01.2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
	тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Вид использования и (или) зонирование	категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	разрешенное использование	Для использования под автозаправочную станцию	Расположение промышленных объектов, складских комплексов V класса опасности	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Расположение промышленных объектов
Местоположение объекта	субъект РФ	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
	район	Киришский район	Тосненский район	Тихвинский	Тосненский район
	адрес	Ленинградская область, г. Кириши, пр. Победы, д. 26	Ленинградская область, Юг, Тосненский р-н, Федоровское деревня Шоссейная улица	Ленинградская область, г.Тихвин, ул.Школьная, д.6а	Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос
	кадастровый номер	47:27:0702004:158	н/д	47:13:1202031:48	н/д
	Расположение относительно автомагистралей	Близость к крупной автодороге	Близость к крупной автодороге	Близость к крупной автодороге	Удалена от крупной автодороги
	наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
	наличие ограждения	железобетонный забор	нет	нет	есть
Физические характеристик и	наличие капитальных строений	оценивается как незастроенный	нет	нет	нет
	обеспеченность инженерной инфраструктуры	доступны	коммуникации по границе	газ по границе	газ по границе
	общая площадь, кв. м	5 330	2 600	12 053	1 200
	форма	многоугольная, удобная для застройки	многоугольная, вытянутая	многоугольная, вытянутая	близка к прямоугольной, удобная для застройки
	рельеф	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот
Экономические характеристики		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

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

Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимостные характеристики и	цена предложения, руб.	-	2 600 000	20 000 000
	затраты на снос, руб.	-	0	0
	цена предложения, руб./кв. м	-	1 000	1 659
	контактное лицо	-	Телефон +7 921 388 77 48, Сергей Евгеньевич Курнин	Телефон 89219262152 Денис
Источники	ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.restate.ru/base/9478268.html	https://multilisting.su/g-tihvin/sale-land-lot/15581558-120-0-sot-20000000-rub-ul-shkolnaya
				https://spb.cian.ru/sale/suburban/224654946/

Таблица 44. Перечень земельных участков объектов-аналогов для земельного участка №3¹⁵

Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право долгосрочной аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	дата 27.01.2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	тип сделки сделка	предложение	предложение	предложение
	тип недвижимости земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Вид использования и (или) зонирование	категория Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	разрешенное использование Для размещения производственных зданий	Расположение промышленных объектов, складских комплексов V класса опасности	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Расположение промышленных объектов
	субъект РФ Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
	район Киришский район	Тосненский район	Тихвинский	Тосненский район
Местоположение объекта	адрес Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское ГП, г. Кириши, северная промзона, ш. Энтузиастов	Ленинградская область, Юг, Тосненский р-н, Федоровское деревня Шоссейная улица	Ленинградская область, г.Тихвин, ул.Школьная, д.6а	Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос
	кадастровый номер 47:27:0702004:158	н/д	47:13:1202031:48	н/д
	Расположение относительно автомагистралей	Близость к крупной автодороге	Близость к крупной автодороге	Удалена от крупной автодороги

¹⁵ Техничко-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Характеристики объектов-аналогов		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Физические характеристики	наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
	наличие ограждения	железобетонный забор	нет	нет	есть
	наличие капитальных строений	оценивается как незастроенный	нет	нет	нет
	обеспеченность инженерной инфраструктуры	доступны	коммуникации по границе	газ по границе	газ по границе
	общая площадь, кв. м	13 347	2 600	12 053	1 200
	форма	многоугольная, удобная для застройки	многоугольная, вытянутая	многоугольная, вытянутая	близка к прямоугольной, удобная для застройки
	рельеф	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот
Экономические характеристики		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимостные характеристики	цена предложения, руб.	-	2 600 000	20 000 000	2 300 000
	затраты на снос, руб.	-	0		0
	цена предложения, руб./кв. м	-	1 000	1 659	1 917
Источники	контактное лицо	-	Телефон +7 921 388 77 48, Сергей Евгеньевич Курнин	Телефон 89219262152 Денис	Телефон +7 981 785-86-00
	ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.restate.ru/base/9478268.html	https://multilisting.su/g-tihvin/sale-land-lot/15581558-120-0-sot-20000000-rub-ul-shkolnaya	https://spb.cian.ru/sale/suburban/224654946/

Таблица 45. Перечень земельных участков объектов-аналогов для земельного участка №4¹⁶

Характеристики объектов-аналогов		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право долгосрочной аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка			
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка			
Условия рынка	дата	27.01.2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение

¹⁶ Техничко-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Характеристики объектов-аналогов		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид использования и (или) зонирование	тип недвижимости	земельный у часток	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	разрешенное использование	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Расположение промышленных объектов, складских комплексов V класса опасности	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Расположение промышленных объектов
Местоположение объекта	субъект РФ	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
	район	Киришский район	Тосненский район	Тихвинский	Тосненский район
	адрес	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево	Ленинградская область, Юг, Тосненский р-н, Федоровское деревня Шоссейная улица	Ленинградская область, г.Тихвин, ул.Школьная, д.6а	Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос
Физические характеристики	кадастровый номер	47:27:0110001:18, 47:27:0110001:2	н/д	47:13:1202031:48	н/д
	Расположение относительно автомагистралей	Удалена от крупной автодороги	Близость к крупной автодороге	Близость к крупной автодороге	Удалена от крупной автодороги
	наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
	наличие ограждения	есть	нет	нет	есть
	наличие капитальных строений	оценивается как незастроенный	нет	нет	нет
	обеспеченность инженерной инфраструктуры	доступны	коммуникации по границе	газ по границе	газ по границе
	общая площадь, кв. м	5 528	2 600	12 053	1 200
	форма	многоугольная, удобная для застройки	многоугольная, вытянутая	многоугольная, вытянутая	близка к прямоугольной, удобная для застройки
	рельеф	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот
	Экономические характеристики	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	
Стоимостные характеристики	цена предложения, руб.	-	2 600 000	20 000 000	2 300 000
	затраты на снос, руб.	-	0		0
	цена предложения, руб./кв. м	-	1 000	1 659	1 917
Источники	контактное лицо	-	Телефон +7 921 388 77 48, Сергей Евгеньевич Курнин	Телефон 89219262152 Денис	Телефон +7 981 785-86-00
	ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.restate.ru/base/9478268.html	https://multilisting.su/g-tihvin/sale-land-lot/15581558-120-0-sot-20000000-rub-ul-shkolnaya	https://spb.cian.ru/sale/suburban/224654946/

Таблица 46. Перечень земельных участков объектов-аналогов для земельного участка №5¹⁷

Характеристики объектов-аналогов		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право долгосрочной аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	дата	27.01.2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
	тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Вид использования и (или) зонирование	категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	разрешенное использование	Под строительство временной контейнерной автозаправочной станции	Расположение промышленных объектов, складских комплексов V класса опасности	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Расположение промышленных объектов
Местоположение объекта	субъект РФ	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
	район	Киришский район	Тосненский район	Тихвинский	Тосненский район
	адрес	Ленинградская область, Киришский район, пересечение автодорог Лодейное Поле-Тихвин-Будогощь-Чудово.	Ленинградская область, Юг, Тосненский р-н, Федоровское деревня Шоссейная улица	Ленинградская область, г.Тихвин, ул.Школьная, д.6а	Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос
	кадастровый номер	47:27:0901001:40	н/д	47:13:1202031:48	н/д
	Расположение относительно автомагистралей	Удалена от крупной автодороги	Близость к крупной автодороге	Близость к крупной автодороге	Удалена от крупной автодороги
Физические характеристики и	наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
	наличие ограждения	есть	нет	нет	есть
	наличие капитальных строений	оценивается как незастроенный	нет	нет	нет

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

Характеристики объектов-аналогов		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
обеспеченность инженерной инфраструктуры		доступны	коммуникации по границе	газ по границе	газ по границе
общая площадь, кв. м		2 780	2 600	12 053	1 200
форма		многоугольная, удобная для застройки	многоугольная, вытянутая	многоугольная, вытянутая	близка к прямоугольной, удобная для застройки
рельеф		ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот
Экономические характеристики		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимостные характеристики и	цена предложения, руб.	-	2 600 000	20 000 000	2 300 000
	затраты на снос, руб.	-	0	0	0
	цена предложения, руб./кв. м	-	1 000	1 659	1 917
контактное лицо		-	Телефон +7 921 388 77 48, Сергей Евгеньевич Курнин	Телефон 89219262152 Денис	Телефон +7 981 785-86-00
Источники		-	https://www.restate.ru/base/9478268.html	https://multilisting.su/g-tihvin/sale-land-lot/15581558-120-0-sot-20000000-rub-ul-shkolnaya	https://spb.cian.ru/sale/suburban/224654946/
ссылка на источник в сети Интернет		-			

Таблица 47. Перечень земельных участков объектов-аналогов для земельного участка №6¹⁸

Характеристики объектов-аналогов		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	дата	27.01.2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Вид использования	тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта,	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта,

¹⁸ Техничко-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Характеристики объектов-аналогов		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
и (или) зонирование		связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
	разрешенное использование	Для прочих объектов лесного хозяйства	под производство , склад	для строительства завода	Для строительства асфальтобетонного завода
Местоположен ие объекта	субъект РФ	Ульяновская область	Ульяновская область	Ульяновская область	Ульяновская область
	район	Ульяновский	Заволжский	Малекецкий	Ленинский
	адрес	Ульяновская обл, с.Тетюшское (у поста ГИБДД)	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, проезд 40-й Инженерный	Ульяновская область, Димитровград, Гвардейская ул., 44	Ульяновская область, Ульяновский р-н р-н Ленинский
	кадастровый номер	73:19:051301:30	н/д	73:08:020501:275/73:08:020501:272	73:19:050101:86
	Расположение относительно автомагистралей	Близость к крупной автодороге	Близость к крупной автодороге	Близость к крупной автодороге	Удалена от крупной автодороги
Физические характеристик и	наличие ж/д ветки	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
	наличие ограждения	нет	нет	нет	нет
	наличие капитальных строений	нет	нет	нет	есть
	обеспеченность инженерной инфраструктуры	оценивается как незастроенный	здание 300 кв.м	нет	здание 200 кв.м
	общая площадь, кв. м	доступны	коммуникации по границе	доступны	доступны
форма	8 000	20 000	13 759	30 000	
рельеф	многоугольная, удобная для застройки	многоугольная, вытянутая	многоугольная, вытянутая	близка к прямоугольной, удобная для застройки	
Экономические характеристики		Типичные для данного сегмента рынка	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Типичные для данного сегмента рынка	Отсутствует	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Стоимостные характеристик и	цена предложения, руб.	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	затраты на снос, руб.	-	6 500 000	9 146 433	18 000 000
	цена предложения , руб./кв. м	-	450 000	0	300 000
Источники	контактное лицо	-	303	665	590
	ссылка на источник в сети Интернет	-	Телефон +7 927 633-37-18	Телефон +7 958 732-13-01	Телефон +7 927 982-80-81

Источник: открытые информационные источники

Таблица 48. Перечень земельных участков объектов-аналогов для земельного участка №7¹⁹

Характеристики объектов-аналогов		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право долгосрочной аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	дата	27.01.2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
	тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Вид использования и (или) зонирование	категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	разрешенное использование	Под одноэтажным зданием производственного корпуса	под производство , склад	Под помещениями гаражей-боксов	Под магазины, склады , лёгкую промышленность, общественное питание , обслуживание автомобилей
Местоположение объекта	субъект РФ	Ульяновская область	Ульяновская область	Ульяновская область	Ульяновская область
	район	Заволжский	Заволжский	Заволжский	Заволжский
	адрес	Ульяновская область, г Ульяновск, р-н Заволжский, ул Мелекесская, д 4, корпус 4-А	Ульяновская область, Чердаклинский р-н р-н Заволжский	Ульяновская обл., г. Ульяновск, р-н Заволжский, пр-д Сиреневый, №7Е	Ульяновская область, Ульяновск, 10-й Инженерный пр., 20
	кадастровый номер	73:24:020839:34	н/д	73:24:020602:72	н/д
Расположение относительно автомагистралей		Близость к крупной автодороге ²⁰	Близость к крупной автодороге	Близость к крупной автодороге ²¹	Удалена от крупной автодороги
наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	нет
наличие ограждения		нет	нет	нет	есть
наличие капитальных строений		оценивается как незастроенный	здание 180 кв. м	нет	нет
Физические характеристики и	обеспеченность инженерной инфраструктуры	доступны	обеспечены электричеством	коммуникации по границе	доступны
	общая площадь, кв. м	3 888	4 200	850	6 700
	форма	многоугольная, удобная для застройки	многоугольная, вытянутая	многоугольная, вытянутая	близка к прямоугольной, удобная для застройки
	рельеф	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот

¹⁹ Техничко-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

²⁰ Рядом Димитровградское шоссе

²¹ Рядом Димитровградское шоссе

Характеристики объектов-аналогов		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Экономические характеристики		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимостные характеристики и	цена предложения, руб.	-	3 500 000	1 300 000	8 200 000
	затраты на снос, руб.	-	270 000	0	0
	цена предложения, руб./кв. м	-	769	1 529	1 224
контактное лицо		-	тел.: +7(927)270-22-06	Алексей тел.: +7(927)270-94-96	Айрат тел.: +7(927)627-63-62
Источники	-	-	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_promnaznacheniya_1113751412	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot_promnaznacheniya_1307125035	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot_promnaznacheniya_1839641590
ссылка на источник в сети Интернет					

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ АНАЛОГОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

При расчете рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Общая формула для расчёта корректировок:

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

где

K_{II} – размер корректировки;

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

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

При использовании коэффициентов, сгруппированных в матрицы, значения в матрице соответствуют отношению C_{OO}/C_{OA} .

При расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

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

Корректировка на условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи.

Корректировка на дату предложения. Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировки не вводились, поскольку цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на передаваемые права. Данный фактор отражает изменение цены земельного участка при различии в юридических правах, т.е. земельный участок в долгосрочной аренде дешевле, чем земельный участок с оформленным правом собственности. При этом степень влияния данного фактора на стоимость земельного участка строго дифференцирована в зависимости от расположения.

Таблица 49. Влияние фактора передаваемых прав на земельный участок

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене такого же участка на праве собственности	0,84	0,83	0,85

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Земельные участки, Том 2, стр. 72, табл. 12

К расчетам принимается среднее значение диапазона – 0,84. Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 50. Корректировка на передаваемые права для земельных участков №1

Наименование	Оцениваемый объект (ЗУ №1)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	Право собственности 2 582 кв. м/право аренды 2 400 кв. м	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка, %		-8,3%	-8,3%	-8,3%

Таблица 51. Корректировка на передаваемые права для земельных участков №6

Наименование	Оцениваемый объект (ЗУ №6, 7)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	Право собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 52. Корректировка на передаваемые права для земельных участков № 2, 3, 4, 5, 7

Наименование	Оцениваемый объект (ЗУ №2, 3, 4, 5)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	Право долгосрочной аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка, %	-	-16,0%	-16,0%	-16,0%

Источник: Расчеты Оценщика

Корректировка на разрешенное использование. В связи с ограниченным объемом предложений земельных участков, сопоставимых по виду разрешенного использования с оцениваемыми, требуется ввести корректировку на разрешенное использование. Подобранные аналоги, как и оцениваемые участки предназначены для производственного использования, корректировка не применялась.

Корректировка на торг. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца.

Таблица 53. Диапазон скидок на торг для земельных участков

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты придорожного сервиса. Цены предложений	11,8%	11,1% - 12,6%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Земельные участки, Том 2, стр. 253, табл. 121, стр. 279, табл. 139.

Для расчетов земельных участков принимается верхнее значение расширенного интервала – 12,6% в связи с невысокой ликвидностью рассматриваемых земельных участков.

Корректировка на наличие капитальных строений. На некоторых Аналогах земельных участков находятся здания/строения в неудовлетворительном состоянии, в связи с этим необходимо применить очищающую корректировку, учитывающую затраты на снос здания. Корректировка принята на основании анализа рынка компаний, специализирующихся на сносе объектов недвижимости, в размере 500 руб./куб.м. Стоимостная корректировка применена в Таблицах «Перечень земельных участков объектов-аналогов».

Название компании	Сфера деятельности	Сайт	Контактная информация	Затраты на снос, руб./куб. м
Строительная фирма ПРОСТ	Снос зданий, домов, демонтаж зданий, сооружений и оборудования, земляные работы (устройство и рытье котлованов), утилизация и вывоз строительных отходов, газные работы	http://www.prost.ru/	(812) 014-53-22	400
Петрококс на Северо-Запад	Механический снос зданий, сооружений, промышленных объектов	http://www.petrocco.ru/	тел.: 17 (812) 329 89 04, телефакс: +7 (812) 327-75-18	500
ПетроСнос	Демонтаж, снос, разборка кирпичных, каменных, монолитных, железобетонных, панельных зданий и сооружений, печных труб, разборка фундаментов	http://www.petrosno.km/	8 (812) 986-88-89 8 (812) 986 97 77 Тел./Факс: 8 (812) 697-05-56	480
Разливне	Снос зданий, разборка сооружений, газопыль демонтаж	http://www.demolition.spb.ru/ser/demolition.php	Тел: +7 (812) 970-57-40 8 981-720-57-50 Тел./факс: +7 (812) 980 83 45	600
Средние удельная стоимость сноса здания, руб./куб. м				195
Средние удельная стоимость сноса здания, округленно, руб./куб. м				200

Таблица 54. Корректировка на наличие капитальных строений

Наименование показателя	Оцениваемый объект (ЗУ №6)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
-------------------------	----------------------------	----------	----------	----------

Затраты на снос, руб.	оценивается как незастроенный	здание 300 кв.м	нет	здание 200 кв.м
Затраты на снос, руб.	-	450 000	0	300 000
Наименование показателя	Оцениваемый объект (ЗУ №7)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Затраты на снос, руб.	оценивается как незастроенный	здание 180 кв. м	нет	нет
Затраты на снос, руб.	-	270 000	0	0

Источник: Расчеты Оценщика

Корректировка на местоположение. Важным фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является его местоположение. В связи с тем, что объектами оценки являются земельные участки под АЗС была применена в виде корректировки относительно расположения автомагистралей.

Таблица 55. Влияние фактора расположения относительно автомагистралей

Наименование коэффициента	Значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,22	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,31	1,28	1,34

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Земельные участки, Том 1, стр. 219, табл. 86

Таблица 56. Корректировка на местоположение для земельных участков №1

Наименование	Оцениваемый объект (ЗУ №1)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение относительно автомагистралей	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги	Близость крупной автодороги
Корректировка	-	0,0%	31,0%	0,0%

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 57. Корректировка на местоположение для земельных участков №2

Наименование	Оцениваемый объект (ЗУ №2)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение относительно автомагистралей	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги
Корректировка	-	0,0%	0,0%	31,0%

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 58. Корректировка на местоположение для земельных участков №3

Наименование	Оцениваемый объект (ЗУ №3)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение относительно автомагистралей	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги
Корректировка	-	0,0%	0,0%	25,0%

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 59. Корректировка на местоположение для земельных участков №4, 5

Наименование	Оцениваемый объект (ЗУ №4, 5)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение относительно автомагистралей	Удалена от крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги
Корректировка	-	-23,7%	-23,7%	0,0%

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 60. Корректировка на местоположение для земельных участков №6

Наименование	Оцениваемый объект (ЗУ №6)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение относительно автомагистралей	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги
Корректировка	-	0,0%	0,0%	31%

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 61. Корректировка на местоположение для земельных участков №7

Наименование	Оцениваемый объект (ЗУ №7)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение относительно автомагистралей	Близость крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги	Близость крупной автодороги
Корректировка	-	25,0%	25,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Таблица 62. Фактор влияния коммуникаций на стоимость земельного участка

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,13	1,19

Источник: Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфер Л.А. 2018 г., Земельные участки, Часть 2, стр. 163, табл. 59

В данном случае корректировка распределилась следующим образом:

Таблица 63. Величина корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков №1

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Электричество	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Водоснабжение и водоотведение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Газоснабжение	В наличии	Отсутствует	В наличии	Отсутствует
Корректировка на наличие электричества		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие водоснабжения и водоотведения		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие газоснабжения		0,00%	0,00%	19,00%
Корректировка на наличие коммуникаций		19,00%	0,00%	19,00%

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 64. Величина корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков №2, 3, 4, 5

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Электричество	В наличии	Отсутствует	В наличии	В наличии
Водоснабжение и водоотведение	В наличии	Отсутствует	В наличии	В наличии
Газоснабжение	В наличии	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие электричества		19,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие водоснабжения и водоотведения		16,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие газоснабжения		19,00%	19,00%	19,00%
Корректировка на наличие коммуникаций		54,00%	19,00%	19,00%

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 65. Величина корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков №6

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Электричество	В наличии	Отсутствует	В наличии	В наличии
Водоснабжение и водоотведение	В наличии	Отсутствует	В наличии	В наличии
Газоснабжение	В наличии	Отсутствует	В наличии	В наличии
Корректировка на наличие электричества		19,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие водоснабжения и водоотведения		16,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие газоснабжения		19,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие коммуникаций		54,00%	0,00%	0,00%

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 66. Величина корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков №7

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Электричество	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Водоснабжение и водоотведение	В наличии	Отсутствует	В наличии	В наличии
Газоснабжение	В наличии	Отсутствует	В наличии	В наличии
Корректировка на наличие электричества		00,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие водоснабжения и водоотведения		16,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие газоснабжения		19,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие коммуникаций		35,00%	0,00%	0,00%

Источник: Расчеты Оценщика

Корректировка на наличие ж/д ветки. На стоимость земельных участков промышленного назначения влияет факт наличия (отсутствия) ж/д ветки.

Таблица 67. Коэффициенты наличия ж/д ветки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Земельные участки под индустриальную застройку</i>			
Отношение удельной цены земельных участков, с ж/д веткой, к удельной цене аналогичных участков, без ж/д ветки	1,16	1,15	1,18

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Лейфера Л. А., Земельные участки, Том 1, стр. 241, табл. 103

Корректировка не вводилась, ввиду отсутствия ж/д ветки, как у объектов Оценки, так и у объектов Аналогов.

Корректировка на площадь. Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Влияние фактора площади представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», Часть 2, под ред. Л.А. Лейфера, (рис. 17, стр. 110). Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 68. Расчёт корректировок на площадь для земельных участков

Наименование показателя	Оцениваемый объект (ЗУ №1)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	4 982,0	11 000,0	1 000,0	27 100,0
$y=f(x)$	1,1473	1,0004	1,5147	0,8559
Корректировка, %		14,7%	-24,3%	34,0%
Наименование показателя	Оцениваемый объект (ЗУ №2)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	2 400,0	22 000,0	1 000,0	12 000,0
$y=f(x)$	1,1242	1,2875	0,9635	1,4901
		-12,7%	16,7%	-24,6%
Наименование показателя	Оцениваемый объект (ЗУ №3)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	13 347,0	2 600,0	12 053,0	1 200,0
$y=f(x)$	0,9451	1,2875	0,9635	1,4901
		-26,6%	-1,9%	-36,6%
Наименование показателя	Оцениваемый объект (ЗУ №4)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	5 528,0	2 600,0	12 053,0	1 200,0
$y=f(x)$	1,1165	1,2875	0,9635	1,4901
		-13,3%	15,9%	-25,1%

Наименование показателя	Оцениваемый объект (ЗУ №5)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	2 780,0	2 600,0	12 053,0	1 200,0
y=f(x)	1,2713	1,2875	0,9635	1,4901
		-1,3%	31,9%	-14,7%
Наименование показателя	Оцениваемый объект (ЗУ №6)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	8 000,0	20 000,0	13 759,0	30 000,0
y=f(x)	1,0411	0,8756	0,9397	0,8110
		18,9%	10,8%	28,4%
Наименование показателя	Оцениваемый объект (ЗУ №7)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	3 888,1	4 200,0	850,0	6 700,0
y=f(x)	1,1932	1,1760	1,5905	1,0766
		1,5%	-25,0%	10,8%

Источник: расчёт Оценщика

Наличие ограждения. У земельных участков №2, 3, 4 имеется ограждение, у земельных участков №5, 6, 7 – отсутствует, в связи с подобранными Оценщиком аналогами необходимо введение корректировка на наличие ограждения.

Таблица 69. Корректировка на наличие ограждения

Характеристика участка	Значение	Корректировка
без ограждения и объектов под снос	1,000	15,0%
с ограждением	1,060	8,5%

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1460-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>.

Значение корректировки на отсутствие ограждений составляет «+8,5%», на наличие «-6%».

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

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

где:

- V – коэффициент вариации;
- σ – стандартное отклонение;
- C – стоимость 1 кв. м аналогов;
- C_{cp} – среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;
- n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение коэффициента вариации составляет во всех случаях расчета земельных участков не превышает 21%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м оцениваемого земельного участка использовать среднеарифметическое значение.

Расчет с применением приведенных выше корректировок представлен в таблицах ниже.

Таблица 70. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков №1

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	[руб./кв. м]	-	495	500	326
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности/право аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
<i>Корректировка</i>	[%]	-	-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	454	459	299
			Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	454	459	299
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	454	459	299
Условия рынка	дата	27.01.2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	[%]	-	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	397	401	262
Вид использования и (или) зонирование	тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	категория	Земли сельскохозяйственного назначения / Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	разрешенное использование	для ведения крестьянского хозяйства животноводческого происхождения	Торговля, автопредприятие, административные, офисные здания, мойка,	для административных зданий	для строительства автомобильного салона

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			кафе, гостиницы, заправки, любой придорожный бизнес		
<i>Корректировка</i>	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	397	401	262
	субъект РФ	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
<i>Корректировка</i>	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение объекта	Расположение относительно автомагистралей	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги	Близость крупной автодороги
<i>Корректировка</i>	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	31,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	397	525	262
	наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	наличие ограждения	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	наличие капитальных строений	оценивается как незастроенный	нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Физические характеристики	обеспеченность инженерной инфраструктуры	доступны	газ по границе	доступны	газ по границе
<i>Корректировка</i>	<i>Корректировка</i>	-	19,0%	0,0%	19,0%
	общая площадь, кв. м	4 982	11 000	1 000	27 100
<i>Корректировка</i>	<i>Корректировка</i>	-	14,7%	-24,3%	34,0%
	форма	многоугольная, удобная для застройки	многоугольная, вытянутая	удобная для застройки	близка к прямоугольной, удобная для застройки
<i>Корректировка</i>	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	рельеф	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот	ровный, без значительных перепадов высот
<i>Корректировка</i>	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	531	398	400
	Экономические характеристики	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<i>Корректировка</i>	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	531	398	400
	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка</i>	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	531	398	400

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	531	398	400
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	54,58%	76,15%	73,94%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	1,832	1,313	1,352
Весовой коэффициент	[%]	-	41%	29%	30%
Коэффициент вариации	[%]	14,0%			
Рыночная стоимость	[руб./кв. м]	453			
Рыночная стоимость	[руб.]	2 256 846,00			

Источник: расчет Оценщика

Таблица 71. Определение стоимости прав в составе комплекса земельного участка №1

Наименование	Площадь участка, кв. м	Условная площадь участка, на праве собственности, кв. м	Стоимость единого комплекса земли, руб.	Стоимость 1 кв. м комплекса земли на праве собственности, руб.	Стоимость 1 кв. м в зависимости от вида права, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок	2 582,00	2 582,00	2 256 846	490,8321009	490,83	1 267 328,48
Право аренды земельного участка	2 400,00	2 016,00			412,30	989 517,52
	4 982,00	4 598,00				2 256 846,00

Источник: расчет Оценщика

Таблица 72. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков №2

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 000	1 659	1 917
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право долгосрочной аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка	[%]	-	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	840	1 394	1 610
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		.	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	840	1 394	1 610
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	840	1 394	1 610
Условия рынка	дата	27.01.2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	734	1 218	1 407
Вид использования и (или) зонирование	тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
разрешенное использование		Для использования под автозаправочную станцию	Расположение промышленных объектов, складских комплексов V класса опасности	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Расположение промышленных объектов
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	734	1 218	1 407
Местоположение объекта	субъект РФ	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Расположение	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,0%	0,0%	31,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	734	1 218	1 843
Физические характеристики	наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	наличие ограждения	железобетонный забор	нет	нет	есть
<i>Корректировка</i>	-	8,5%	8,5%	0,0%	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	обеспеченность инженерной инфраструктуры	доступны	коммуникации по границе	газ по границе	газ по границе
	<i>Корректировка</i>	-	54,0%	19,0%	19,0%
	общая площадь, кв. м	5 330	2 600	12 053	1 200
	<i>Корректировка</i>	-	-12,7%	16,7%	-24,6%
	форма	многоугольная, удобная для застройки	многоугольная, вытянутая	многоугольная, вытянутая	близка к прямоугольной, удобная для застройки
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	рельеф	ровный, без значительных перепадов высот			
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Корректировка</i>	[%]	-	49,8%	44,2%	-5,6%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 100	1 756	1 741
	Экономические характеристики	Типичные для данного сегмента рынка			
	<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 100	1 756	1 741
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 100	1 756	1 741
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 100	1 756	1 741
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	78,40%	72,76%	65,16%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	1,275	1,374	1,535
Весовой коэффициент	[%]	-	30%	33%	37%
Коэффициент вариации	[%]	20,0%			
Рыночная стоимость	[руб./кв. м]	1 551			
Рыночная стоимость	[руб.]	8 266 830,00			

Источник: расчет Оценщика

Таблица 73. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков №3

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 000	1 659	1 917
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право долгосрочной аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
<i>Корректировка</i>	[%]	-	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	840	1 394	1 610
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		.	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	840	1 394	1 610
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	840	1 394	1 610
Условия рынка	дата	27.01.2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	[%]	-	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	734	1 218	1 407
Вид использования и (или) зонирование	тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
разрешенное использование		Для размещения производственных зданий	Расположение промышленных объектов, складских комплексов V класса опасности	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Расположение промышленных объектов
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	734	1 218	1 407
Местоположение объекта	субъект РФ	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область

	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Расположение	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	25,0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	25,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	734	1 218	1 759
	наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	наличие ограждения	железобетонный забор	нет	нет	есть
	<i>Корректировка</i>	-	8,5%	8,5%	0,0%
	обеспеченность инженерной инфраструктуры	доступны	коммуникации по границе	газ по границе	газ по границе
	<i>Корректировка</i>	-	54,0%	19,0%	19,0%
Физические характеристики	общая площадь, кв. м	13 347	2 600	12 053	1 200
	<i>Корректировка</i>	-	-26,6%	-1,9%	-36,6%
	форма	многоугольная, удобная для застройки	многоугольная, вытянутая	многоугольная, вытянутая	близка к прямоугольной, удобная для застройки
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	рельеф	ровный, без значительных перепадов высот			
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	35,9%	25,6%	-17,6%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	998	1 530	1 450
	Экономические характеристики	Типичные для данного сегмента рынка			
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	998	1 530	1 450
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	998	1 530	1 450
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	998	1 530	1 450
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	64,50%	54,18%	71,17%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	1,550	1,846	1,405

Весовой коэффициент	[%]	-	32%	38%	29%
Коэффициент вариации	[%]	17,7%			
Рыночная стоимость	[руб./кв. м]	1 335			
Рыночная стоимость	[руб.]	17 818 245,00			

Источник: расчет Оценщика

Таблица 74. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков №4

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 000	1 659	1 917
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право долгосрочной аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка	[%]	-	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	840	1 394	1 610
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		.	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	840	1 394	1 610
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	840	1 394	1 610
Условия рынка	дата	27.01.2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	[%]	-	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	734	1 218	1 407
Вид использования и (или) зонирование	тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	разрешенное использование	Для стоянок автомобильного транспорта	Расположение промышленных объектов, складских комплексов V класса опасности	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Расположение промышленных объектов

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>[%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	734	1 218	1 407
	субъект РФ	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
Местоположение объекта	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Расположение	Удалена от крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги
	<i>Корректировка</i>	-	-23,7%	-23,7%	0,0%
	<i>[%]</i>	-	-23,7%	-23,7%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	560	930	1 407
	наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	наличие ограждения	есть	нет	нет	есть
	<i>Корректировка</i>	-	8,5%	8,5%	0,0%
	обеспеченность инженерной инфраструктуры	доступны	коммуникации по границе	газ по границе	газ по границе
	<i>Корректировка</i>	-	54,0%	19,0%	19,0%
Физические характеристики	общая площадь, кв. м	5 528	2 600	12 053	1 200
	<i>Корректировка</i>	-	-13,3%	15,9%	-25,1%
	форма	многоугольная, удобная для застройки	многоугольная, вытянутая	многоугольная, вытянутая	близка к прямоугольной, удобная для застройки
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	рельеф	ровный, без значительных перепадов высот			
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>[%]</i>	-	49,2%	43,4%	-6,1%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	836	1 333	1 322
	Экономические характеристики	Типичные для данного сегмента рынка			
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>[%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	836	1 333	1 322
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>[%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	836	1 333	1 322
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>[%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	836	1 333	1 322
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	101,47%	95,63%	34,68%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	0,986	1,046	2,884
Весовой коэффициент	[%]	-	20%	21%	59%
Коэффициент вариации	[%]	19,9%			
Рыночная стоимость	[руб./кв. м]	1 227			
Рыночная стоимость	[руб.]	6 782 856,00			

Источник: расчет Оценщика

Таблица 75. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков №5

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 000	1 659	1 917
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право долгосрочной аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка	[%]	-	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	840	1 394	1 610
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)			Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	840	1 394	1 610
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка			
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	840	1 394	1 610
Условия рынка	дата	27.01.2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректировка		-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Корректировка	[%]	-	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	734	1 218	1 407
	тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид использования и (или) зонирование	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	разрешенное использование	Под строительство временной контейнерной автозаправочной станции	Расположение промышленных объектов, складских комплексов V класса опасности	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Расположение промышленных объектов
Корректировка	Корректировка [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	734	1 218	1 407
Местоположение объекта	субъект РФ	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Расположение	Удалена от крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги
Корректировка	Корректировка [%]	-	-23,7%	-23,7%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	560	930	1 407
Физические характеристики	наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	наличие ограждения	нет	нет	нет	есть
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	-6,0%
	обеспеченность инженерной инфраструктуры	доступны	коммуникации по границе	газ по границе	газ по границе
	Корректировка	-	54,0%	19,0%	19,0%
	общая площадь, кв. м	2 780	2 600	12 053	1 200
Корректировка	-	-1,3%	31,9%	-14,7%	
форма	многоугольная, удобная для застройки	многоугольная, вытянутая	многоугольная, вытянутая	близка к прямоугольной, удобная для застройки	
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	рельеф	ровный, без значительных перепадов высот			
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	52,7%	50,9%	-1,7%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	856	1 404	1 383
Экономические характеристики		Типичные для данного сегмента рынка			
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	856	1 404	1 383
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	856	1 404	1 383
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	856	1 404	1 383
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	105,01%	103,21%	30,28%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	0,952	0,969	3,302
Весовой коэффициент	[%]	-	18%	19%	63%
Коэффициент вариации	[%]	20,9%			
Рыночная стоимость	[руб./кв. м]	1 291			
Рыночная стоимость	[руб.]	3 588 980,00			

Источник: расчет Оценщика

Таблица 76. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков №6

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	[руб./кв. м]	-	303	665	590
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	303	665	590

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	303	665	590
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	303	665	590
Условия рынка	дата	27.01.2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	264	581	516
Вид использования и (или) зонирование	тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	разрешенное использование	Для прочих объектов лесного хозяйства	под производство , склад	для строительства завода	Для строительства асфальтобетонного завода
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	264	581	516
Местоположение объекта	субъект РФ	Ульяновская область	Ульяновская область	Ульяновская область	Ульяновская область
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Расположение	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Близость крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	31,0%
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,0%	0,0%	31,0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	264	581	676
	наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	наличие ограждения	нет	нет	нет	есть
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	-6,0%
	обеспеченность инженерной инфраструктуры	доступны	коммуникации по границе	доступны	доступны
	<i>Корректировка</i>	-	54,0%	0,0%	0,0%
Физические характеристики	общая площадь, кв. м	8 000	20 000	13 759	30 000
	<i>Корректировка</i>	-	18,9%	10,8%	28,4%
	форма	многоугольная, удобная для застройки	многоугольная, вытянутая	многоугольная, вытянутая	близка к прямоугольной, удобная для застройки
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	рельеф	ровный, без значительных перепадов высот			
<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%	
<i>Корректировка</i>	[%]	-	72,9%	10,8%	22,4%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	457	644	827
Экономические характеристики		Типичные для данного сегмента рынка			
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	457	644	827
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	457	644	827
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	457	644	827
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]		85,51%	23,39%	65,98%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях		1,169	4,275	1,516
Весовой коэффициент	[%]		17%	61%	22%
Коэффициент вариации	[%]	23,5%			
Рыночная стоимость	[руб./кв. м]	652			

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Рыночная стоимость	[руб.]	5 216 000,00			

Источник: расчет Оценщика

Таблица 77. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков №7

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	[руб./кв. м]	-	769	1 529	1 224
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право долгосрочной аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
<i>Корректировка</i>	[%]	-	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	646	1 285	1 028
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		.	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	646	1 285	1 028
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	646	1 285	1 028
Условия рынка	дата	27.01.2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	[%]	-	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	565	1 123	899
Вид использования и (или) зонирование	тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	разрешенное использование	Под одноэтажным зданием производственного корпуса	под производство , склад	Под помещениями гаражей-боксов	Под магазины, склады , лёгкую промышленность, общественное питание , обслуживание автомобилей
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	565	1 123	899
	субъект РФ	Ульяновская область	Ульяновская область	Ульяновская область	Ульяновская область
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение объекта	Расположение	Близость крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги	Удалена от крупной автодороги	Близость крупной автодороги
	Корректировка	-	25,0%	25,0%	0,0%
	Корректировка [%]	-	25,0%	25,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	706	1 404	899
	наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	наличие ограждения	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	обеспеченность инженерной инфраструктуры	доступны	обеспечены электричеством	доступны	доступны
	Корректировка	-	35,0%	0,0%	0,0%
Физические характеристики	общая площадь, кв. м	3 888	4 200	850	6 700
	Корректировка	-	1,5%	-25,0%	10,8%
	форма	многоугольная, удобная для застройки	многоугольная, вытянутая	многоугольная, вытянутая	близка к прямоугольной, удобная для застройки
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	рельеф	ровный, без значительных перепадов высот			
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка [%]	-	36,5%	-25,0%	10,8%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	963	1 053	996
	Экономические характеристики	Типичные для данного сегмента рынка			
	Корректировка [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	963	1 053	996
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	963	1 053	996
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Корректировка [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	963	1 053	996

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	90,07%	78,58%	39,43%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	1,110	1,273	2,536
Весовой коэффициент	[%]	-	23%	26%	52%
Коэффициент вариации	[%]	3,7%			
Рыночная стоимость	[руб./кв. м]	1 003			
Рыночная стоимость	[руб.]	3 899 764,30			

Источник: расчет Оценщика

5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о состоявшихся либо планируемых сделках. Поскольку информация о ценах состоявшихся сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объектов недвижимости.

Результатом анализа наиболее эффективного использования является использование Объекта оценки в качестве производственного комплекса.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения помещения, инфраструктура объекта.

В связи с достаточным количеством предложений о продаже объектов подобных оцениваемому, Оценщик принял решение об использовании в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

Основные этапы определения стоимости данным методом:

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж, определяется по формуле:

$$V = S \times P,$$

где:

- V – рыночная стоимость оцениваемого объекта;
- S – общая площадь объекта (кв. м);
- P – среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей 1 кв. м общей площади сопоставимых объектов.

ПОДБОР АНАЛОГОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №3, 7, СОПОСТАВИМЫХ ПО ХАРАКТЕРИСТИКАМ

Обоснование выбора объектов аналогов: Согласно п. 10 ФСО № 1: "Объект-аналог – объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость".

При поиске объектов-аналогов для целей определения рыночной стоимости **Объектов оценки №3, 7** Оценщиком была изучена информация из открытых источников сети Internet и печатных изданий.

В результате анализа рынка объектов коммерческой недвижимости по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 4 объекта-аналога производственных комплексов для **Объектов оценки №3, 7**, сходных с рассматриваемыми объектами недвижимости по местоположению, назначению, конструктивным особенностям и другим ценообразующим характеристикам. Информация об объектах-аналогах приведена в таблице ниже²².

²² Технично-экономические показатели, указанные в данных таблицах, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Таблица 78. Описание объектов-аналогов объекта оценки №3

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №3	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Производственный комплекс с административными помещениями	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс
2	Краткое описание объекта недвижимости	Производственный комплекс с административными помещениями	<p>производственный комплекс по переработке древесины и производству фанеры. Общей площадь строений 12079 кв.м. Земельный участок 8,7 (в собственности).</p> <p>- Здание фанерного цеха 7079 кв.м.</p> <p>Высота потолков 12,4 м; Кран-балки 3 шт., г/п-3,2 т, расположены локально, по участкам.</p> <p>Полы в цехе различные, частично выполнены бетонные полы, в местах размещения оборудования имеются бетонные приямки и фундаменты, оборудование фанерного производства демонтировано на 70%, для размещения другого производства потребуется частичная реконструкция полов.</p>	<p>Продается производственный комплекс общей площадью 8000 м2, расположенный на земельном участке 3,4 га. Общая площадь: 8000 м2</p> <p>Производственные помещения: 6000 м2</p> <p>Офисные помещения: 600 м2</p> <p>Земельный участок: 3,4 га</p> <p>Высота потолков: 9 12 м</p> <p>Крановое оборудование: нет</p>	<p>Предлагается к продаже универсальный производственный комплекс в г. Пикалёво Ленинградской области, 2008 года постройки - под металлообработку и деревообработку, изготовление металлоконструкций, пластиковых изделий, производство стройматериалов, склад, сборочное производство и др.</p>	<p>участок 16 соток размер 24м на 36 м высота потолком 9м</p> <p>газ внутри здания.</p> <p>электричество 150кв. можно увеличить</p> <p>водопровод центральный</p> <p>центральная канализация</p> <p>возможность подключить центральное отопление.</p>
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Январь 2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	Ленинградская область, Тосненский район, Любань, Селецкое ш., 7	Ленинградская область, Бокситогорский район, Пикалевское городское	Ленинградская область, Бокситогорский район, Пикалевское городское	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сиверское

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №3	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
				поселение, Пикалево, ш. Ленинградское, 180	поселение, Пикалево, ул. Обринская	городское поселение, пос. городского типа Сиверский
8	Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с/х районов	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
9	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв.м	13 347,00	87 000,00	34 000,00	5 600,00	16 000,00
10	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Для размещения производственных зданий	Для размещения производственных зданий	Для размещения производственных зданий	Для размещения производственных зданий	для производственной базы
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	4 689,80	12 079,00	8 000,00	4 400,00	917,00
	Площадь складских помещений, кв. м	4 058,20	12 079	7 400,00	4 320	917
	Доля складских помещений, %	86,5%	100,0%	92,5%	98,2%	100,0%
	Площадь помещений ангаров, кв. м	0,00	0	0	0	0
	Доля помещений ангаров, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Площадь административных помещений, кв. м	631,60	0,00	600,00	80,00	0,00
13	Доля административных помещений, %	13,5%	0,0%	7,5%	1,8%	0,0%
14	Обеспеченность земельным участком (Sзд/Sзу)	35,1%	13,9%	23,5%	78,6%	5,7%
15	Класс объекта недвижимости	C-D	C-D	C-D	C-D	C-D
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации на участке центральные	Все коммуникации	электроснабжение	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Наличие ж/д ветки	нет	нет	есть	нет	нет
18	Физическое состояние зданий	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное
19	Состояние/уровень отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
20	Цена предложения (с учетом НДС), руб.		150 000 000	45 000 000	55 000 000	12 000 000
21	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	-	12 418	5 625	12 500	13 086
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	https://spb.cian.ru/sale/commerc ial/221898336/	https://spb.cian.ru/sale/commerc ial/226590117/	https://spb.cian.ru/sale/commerc ial/219541065/	https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvennoe_skladskoe_pomeschenie_1879789006

Таблица 79. Описание объектов-аналогов объекта оценки №7

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №7	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
1	Тип объекта недвижимости	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс	
2	Краткое описание объекта недвижимости	Здание производственного корпуса	<p>Продается производственно-складской комплекс, общей площадью 427 кв. м., земля в собственности площадью 348 кв. м.</p> <p>От собственника. Без комиссии.</p> <p>Основные характеристики помещений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3-этажное отдельно стоящее здание; - асфальтированная подъездная дорога; - разрешенная мощность 0,4 кВт; 	<p>Производственный комплекс 5094,4 м² и земельный участок 0,96 га состоит из производственного здания 3000 м² (высота 11 метров) и трехэтажной административной части. площадью 2094 м² (первый этаж подсобные помещения второй и третий офисы). Территория огорожена, подъездные пути асфальтированы. Все коммуникации, собственная трансформаторная подстанция. Перед входом в административно-бытовой корпус имеется стоянка для размещения автомобилей на 40 машиномест.</p>	<p>Производственный комплекс 5094,4 м² и земельный участок 0,96 га состоит из производственного здания 3000 м² (высота 11 метров) и трехэтажной административной части. площадью 2094 м² (первый этаж подсобные помещения второй и третий офисы). Территория огорожена, подъездные пути асфальтированы. Все коммуникации, собственная трансформаторная подстанция. Перед входом в административно-бытовой корпус имеется стоянка для размещения автомобилей на 40 машиномест.</p>	<p>Площадь земельного участка 2633 кв. м. - в производственный комплекс входит 2-хэтажное здание площадью 2100 кв. м.; - по периметру участок огорожен забором; - отдельный вход, запасной выход; - санузел, вода; - автономное отопление; - нормальное состояние.</p>	<p>Производственная база общей площадью-2350 кв.м состоит: производственные, складские помещения-1930 кв.м., высота помещений-4,25 м., 2-хэтажное административное здание-420 кв.м, земельный участок-5770 кв.м. аренда до 2053 года, баня, 2 гаража, кран-балка 5т, видеонаблюдение, территория огорожена. Отличный подъезд, рядом железная дорога, Димитровградское шоссе. Производство ориентировано на металлообработку (станки, оборудование).</p>
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	
4	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Январь 2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Мелекесская, д. 4, корпус 4-А	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Ленинградская ул., 32	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Брестская ул., 78к32	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, пер. 2-й Светлый, 3	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, проезд 40-й Инженерный, 18	
9	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв.м	3 888,10	348,00	9 600,00	2 633,00	5 500,00	

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №7	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
10	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	размещение рыбной базы	для производственной базы	Для размещения производственных зданий	Для размещения производственных зданий	для производственной базы
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	770,70	427,00	5 094,00	3 000,00	2 350,00
	Площадь складских помещений, кв. м	770,70	427	3 000,00	2 100	1 930
	Доля складских помещений, %	100,0%	100,0%	58,9%	70,0%	82,1%
	Площадь помещений ангаров, кв. м	0,00	0	0	0	0
	Доля помещений ангаров, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Площадь административных помещений, кв. м	0,00	0,00	2 094,40	900,00	420,00
13	Доля административных помещений, %	0,0%	0,0%	41,1%	30,0%	17,9%
14	Обеспеченность земельным участком (Sзд/Sзу)	19,8%	122,7%	53,1%	113,9%	42,7%
15	Класс объекта недвижимости	C-D	C-D	C-D	C-D	C-D
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации на участке центральные	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
18	Физическое состояние зданий	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное
19	Состояние/уровень отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
20	Цена предложения (с учетом НДС), руб.		3 800 000	25 000 000	16 000 000	11 000 000
21	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	-	8 899	4 908	5 333	4 681
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/190107835/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/222239482/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/218746661/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/173537133/

Источник: открытые информационные источники

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При расчете рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Общая формула для расчета корректировок:

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

где

- КП – размер корректировки;
- C_{OO} – расчетное значение коэффициента поправки для Объекта оценки;
- C_{OA} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.
- При использовании коэффициентов, сгруппированных в матрицы, значения в матрице соответствуют отношению C_{OO}/C_{OA} .

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

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

Корректировка на дату продажи. Цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на передаваемые права. По набору передаваемых прав на земельный участок, входящий в единый объект оценки недвижимого имущества Объект оценки и объекты-аналоги различаются между собой.

Таблица 80. Влияние фактора передаваемых прав на земельный участок

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене такого же участка на праве собственности	0,84	0,83	0,85

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Земельные участки, Том 2, стр. 72, табл. 12

К расчетам принимается среднее значение диапазона – 0,84. Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 81. Корректировка на передаваемые права для объектов оценки №3, 7

Наименование	Оцениваемый объект (ОО №3, 7)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	Право долгосрочной аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка, %	-	-16,0%	-16,0%	-16,0%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на торг. Цена предложения сначала корректируется на скидку к цене предложения (торг).

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

Таблица 82. Влияние фактора торга

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8% 12,2%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 271, табл. 163

К расчетам принимается среднее значение интервала -11,5%.

Корректировка на местоположение. Важным фактором, влияющим на стоимость, является его местоположение. Корректировка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки №3 в качестве аналогов Оценщик подобрал предложения по продаже объектов производственно-складского назначения, расположенных в Ленинградской области в непосредственной близости к Киришскому району. При этом Аналоги имеют разные статусы расположения населенных пунктов.

Рисунок 10. Расположение объекта оценки №3 и объектов аналогов

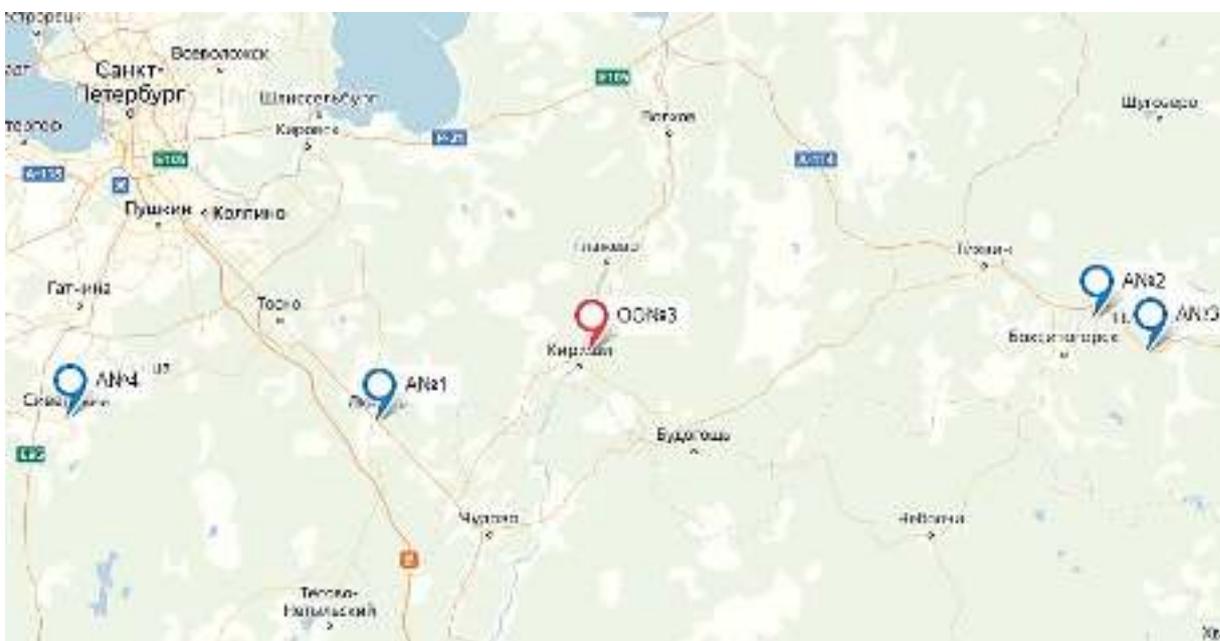


Рисунок 11. Расположение объекта оценки №7 и объектов аналогов



Для расчета рыночной стоимости объекта оценки №7 корректировка не вводилась, ввиду того что объекты Аналоги находятся в непосредственной близости к объекту оценки.

Таблица 83. Корректировка на местоположение

Отношение цен по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера, Земельные участки, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, стр. 81, табл. 14

Таблица 84. Корректирующие коэффициенты на местоположение для объекта оценки №3

Показатель	Оцениваемый объект №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с/х районов	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		0,0%	16,7%	0,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на тип площадей. Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением. Помещения, имеющие разные функциональное назначение, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках Заключения применялась корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением. Величина корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением (Кназ) определялась по формуле:

$$Кназ = (ДангарОО \times Nангар + ДофОО \times Nоф + Дпр.-скл.) / (ДангарАН \times Nангар + ДофАН \times Nоф + Дпр.-скл.) - 1,$$

где:

Кназ - корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением;

ДангарОО, ДангарАН - доля помещений ангаров Объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

Дпр.-скл.ОО, Дпр.-скл.АН - доля производственно-складских помещений Объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

$D_{\text{офОО}}$, $D_{\text{офАН}}$ - доля помещений офисного назначения Объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

$N_{\text{ангар}}$ - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости капитальных производственно- складских помещений и некапитальных ангаров;

$N_{\text{оф}}$ - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости офисных и производственно-складских помещений;

Так же в случае наличия отопления в отдельных зданиях учитывалось наличие указанной инфраструктуры. Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений, в зависимости от функционального назначения, определялась на основании данных Справочника Эксперта недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость. Нижний Новгород, 2018 г. под ред. Лейфера Л.А. Величина данных показателей приведена в таблице ниже.

Таблица 85. Корректирующие коэффициенты в соответствии с функциональным назначением помещений для объекта оценки №3

Показатель	Оцениваемый объект №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Доля складских помещений, %	86,5%	100,0%	92,5%	98,2%	100,0%
в т.ч.холодных	65,3%		100,0%	0,0%	0,0%
Доля помещений ангаров, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
в т.ч.теплых	0,0%				
Доля административных помещений, (%)	13,5%	0,0%	7,5%	1,8%	0,0%
Ценовой коэфф. складских площадей	1,00				
Ценовой коэфф. ангаров теплых	0,78				
Ценовой коэфф. ангаров холодных	0,62				
Ценовой коэфф. административных площадей	1,51				
Коэффициент структуры площадей	0,912	1,000	0,798	1,009	1,000
Корректировка	%	-8,8%	14,2%	-9,6%	-8,8%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 86. Корректирующие коэффициенты в соответствии с функциональным назначением помещений для объекта оценки №7

Показатель	Оцениваемый объект №7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Доля складских помещений, %	100,0%	100,0%	92,5%	98,2%	100,0%
в т.ч.холодных	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Доля помещений ангаров, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
в т.ч.теплых	0,0%				
Доля административных помещений, (%)	0,0%	0,0%	7,5%	1,8%	0,0%
Ценовой коэфф. складских площадей	1,00				
Ценовой коэфф. ангаров теплых	0,78				
Ценовой коэфф. ангаров холодных	0,62				
Ценовой коэфф. административных площадей	1,51				
Коэффициент структуры площадей	0,760	0,760	0,798	0,769	0,760
Корректировка	%	0,0%	-4,8%	-1,2%	0,0%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на обеспеченность земельным участком. Плотность расположения объектов на территории у объекта оценки и объектов аналогов разная. Поэтому была внесена корректировка на обеспеченность земельным участком.

Согласно данным Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" доля земельного участка в стоимости производственно-складского комплекса составляет 17-28²³. Корректировка производилась исходя из доли земельного участка в стоимости комплекса в размере 23%.

Обеспеченность объекта земельным участком рассчитывалась как соотношение площади улучшений к площади участка.

Соответственно корректировка определялась соотношением обеспеченности земельным участком объекта оценки и объекта аналога с учетом доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

²³ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1208-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

Таблица 87. Корректирующие коэффициенты на застроенность территории для объекта оценки №3

Показатель	Оцениваемый объект №3	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Обеспеченность земельным участком (Sзд/Sзу)	35,1%	13,9%	23,5%	78,6%	5,7%
Корректировка на обеспеченность земельным участком (%)		-4,9%	-2,7%	10,0%	-6,8%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 88. Корректирующие коэффициенты на застроенность территории для объекта оценки №7

Показатель	Оцениваемый объект №7	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Обеспеченность земельным участком (Sзд/Sзу)	19,8%	122,7%	53,1%	113,9%	42,7%
Корректировка на обеспеченность земельным участком (%)		23,7%	7,6%	21,6%	5,3%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на наличие коммуникаций. Данная корректировка отражает изменение стоимости объектов недвижимости в зависимости от возможности подключения коммуникаций. Большое влияние на стоимость объектов оказывает степень развитости инфраструктуры. Объект оценки №3, в отличие от выбранного объекта Аналога №2 обеспечен всеми коммуникациями, в связи с этим необходимо ввести корректировку. Для объекта оценки №7 корректировка не вводилась.

Таблица 89. Фактор влияния коммуникаций на стоимость земельного участка

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,13	1,19

Источник: Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфер Л.А. 2018 г., Земельные участки, Часть 2, стр. 163, табл. 59

В данном случае корректировка распределилась следующим образом:

Таблица 90. Величина корректировки на наличие коммуникаций

Наименование показателя	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Электричество	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Водоснабжение и водоотведение	В наличии	В наличии	Отсутствует	В наличии	В наличии
Газоснабжение	В наличии	В наличии	Отсутствует	В наличии	В наличии
Корректировка на наличие электричества		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие водоснабжение и водоотведение		0,00%	16,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие газоснабжения		0,00%	19,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие коммуникаций		0,00%	35,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на состояние. Необходимо проанализировать состояние оцениваемого здания и объектов-аналогов.

Таблица 91. Корректировка на состояние

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение стоимости помещений в хорошем состоянии, к стоимости помещений в удовлетворительном состоянии	1,24	1,21	1,25

Отношение стоимости помещений в неудовлетворительном состоянии, к стоимости помещений в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
--	------	------	------

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 227, табл. 124

Физическое состояние у объекта оценки в целом удовлетворительное, состояние отделки – стандарт, как и у объектов Аналогов, в связи с этим корректировка на состояние не вводилась

Корректировка на наличие ГПМ. В данном случае корректировка не применялась, т.к. у оцениваемых объектов, как и у объектов-аналогов имеются ГПМ.

Корректировка на ж/д ветку. Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости, определялась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" и составила 10%²⁴. Аналог №2 в расчете объекта оценки №3 имеет в своем составе ж/д ветку, в связи с этим введена корректировка на ж/д ветку в размере «-10%».

Корректировка на площадь. В соответствии с принципом спроса и предложения объекты недвижимости с меньшей площадью более ликвидны и, соответственно, стоят дороже, чем объекты недвижимости большей площади, мало востребованные рынком.

Таблица 92. Формула зависимости цены от площади

Наименование коэффициента	Среднее значение
Зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения	$Y=2,6878x^{-0,179}$

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 182 рис. 57

Таблица 93. Расчет корректировки на площадь для объекта оценки №3

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект №3	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	4 689,80	12 079,00	8 000,00	4 400,00	917,00
$y=f(x)$	-	1,2774	1,1754	1,2188	1,2846	1,4747
Корректировка	%	-	8,68%	4,81%	-0,56%	-13,38%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 94. Расчет корректировки на площадь для объекта оценки №7

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект №7	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	770,70	427,00	5 094,00	3 000,00	2 350,00
$y=f(x)$	-	1,4974	1,5773	1,2682	1,3286	1,3575
Корректировка	%	-	-5,06%	18,08%	12,70%	10,31%

Источник: расчет Оценщика

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

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

где:

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{cp} – среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно

²⁴ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1211-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение 13,5%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м использовать среднеарифметическое значение.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки с применением описанных корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 95. Расчет рыночной стоимости единого оцениваемого объекта №3 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №3	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Производственный комплекс с административными помещениями	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс
2	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		12 418	5 625	12 500	13 086
3	Состав передаваемых прав на объекты недвижимости - здания Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		12 418	5 625	12 500	13 086
4	Состав передаваемых прав на земельный участок Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		10 431	4 725	10 500	10 992
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		10 431	4 725	10 500	10 992
6	Условия продажи (предложения) Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		10 431	4 725	10 500	10 992
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%) Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		9 232	4 182	9 293	9 728
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	Январь 2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		9 232	4 182	9 293	9 728
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	Ленинградская область, Тосненский район, Любань, Селецкое ш., 7	Ленинградская область, Бокситогорский район, Пикалевское городское поселение,	Ленинградская область, Бокситогорский район, Пикалевское городское поселение,	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сиверское городское поселение,

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №3	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
				Пикалево, ш. Ленинградское, 180	Пикалево, ул. Обринская	пос. городского типа Сиверский
	Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с/х районов	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		0,0%	16,7%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		9 232	4 879	9 293	9 728
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	4 689,80	12 079,00	8 000,00	4 400,00	917,00
10	Корректировка на размер общей площади, (%)		8,7%	4,8%	-0,6%	-13,4%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		10 033	5 113	9 240	8 427
	Доля складских помещений, %	86,5%	100,0%	92,5%	98,2%	100,0%
	Доля помещений ангаров, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Доля административных помещений, (%)	13,5%	0,0%	7,5%	1,8%	0,0%
11	Коэффициент структуры площадей	0,9119	1,0000	0,7983	1,0093	1,0000
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением и коммуникациями, (%)		-8,8%	14,2%	-9,6%	-8,8%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		9 149	5 841	8 349	7 685
	Наличие коммуникаций	Все коммуникации на участке центральные	Все коммуникации	электроснабжение	Все коммуникации	Все коммуникации
	Коэффициент качества объекта	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на наличие коммуникаций		0%	35%	0%	0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		9 149	7 886	8 349	7 685
	Класс объекта недвижимости	C-D	C-D	C-D	C-D	C-D
12	Корректировка на класс объекта недвижимости, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		9 149	7 886	8 349	7 685
	Обеспеченность земельным участком (Sзд/Sзз)	35,1%	13,9%	23,5%	78,6%	5,7%
13	Корректировка на обеспеченность земельным участком (%)		-4,9%	-2,7%	10,0%	-6,8%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		8 702	7 675	9 183	7 165
	Физическое состояние зданий	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное
14	Состояние/уровень отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		8 702	7 675	9 183	7 165
	Наличие ж/д ветки	нет	нет	есть	нет	нет
15	Корректировка на наличие ж/д ветки (%)		0%	-10%	0%	0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		8 702	6 908	9 183	7 165
16	Сумма абсолютных величин корректировок		33,9%	94,9%	31,7%	40,4%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №3	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
17	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,95	1,05	3,16	2,47
18	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		30,64%	10,94%	32,75%	25,66%
19	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м					8 269
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м					8 269
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					4 689,8
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.			38 779 956		
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.			38 779 956		
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.			32 316 630		

Источник: расчет Оценщика

Таблица 96. Расчет рыночной стоимости единого оцениваемого объекта №7 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №7	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Производственный комплекс				
2	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		8 899	4 908	5 333	4 681
3	Состав передаваемых прав на объекты недвижимости - здания	Право собственности				
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		8 899	4 908	5 333	4 681
4	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
4	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		-16,0%	-16,0%	-16,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		7 475	4 122	4 480	4 681
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка				
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №7	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		7 475	4 122	4 480	4 681
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		7 475	4 122	4 480	4 681
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		6 616	3 648	3 965	4 143
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Январь 2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
8	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		6 616	3 648	3 965	4 143
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Мелекесская, д. 4, корпус 4-А	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Ленинградская ул., 32	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Брестская ул., 78к32	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, пер. 2-й Светлый, 3	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, проезд 40-й Инженерный, 18
	Район	Заволжский	Заволжский	Заволжский	Заволжский	Заволжский
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		6 616	3 648	3 965	4 143
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	770,70	427,00	5 094,00	3 000,00	2 350,00
	Корректировка на размер общей площади, (%)		-5,1%	18,1%	12,7%	10,3%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		6 281	4 308	4 469	4 570
	Доля складских помещений, %	100,0%	100,0%	92,5%	98,2%	100,0%
	Доля помещений ангаров, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Доля административных помещений, (%)	0,0%	0,0%	7,5%	1,8%	0,0%
11	Коэффициент структуры площадей	0,7600	0,7600	0,7983	0,7693	0,7600
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением и коммуникациями, (%)		0,0%	-4,8%	-1,2%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		6 281	4 102	4 415	4 570
	Наличие коммуникаций	Все коммуникации на участке центральные	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Коэффициент качества объекта	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		6 281	4 102	4 415	4 570

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №7	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Класс объекта недвижимости	C-D	C-D	C-D	C-D	C-D
12	Корректировка на класс объекта недвижимости, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		6 281	4 102	4 415	4 570
	Обеспеченность земельным участком (Sзд/Sзз)	19,8%	122,7%	53,1%	113,9%	42,7%
13	Корректировка на обеспеченность земельным участком (%)		23,7%	7,6%	21,6%	5,3%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		7 767	4 415	5 370	4 810
	Физическое состояние зданий	в целом удовлетворительное				
14	Состояние/уровень отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		7 767	4 415	5 370	4 810
	Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
15	Корректировка на наличие ж/д ветки (%)		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		7 767	4 415	5 370	4 810
16	Сумма абсолютных величин корректировок		40,2%	42,0%	47,1%	27,1%
17	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,49	2,38	2,13	3,69
18	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		23,27%	22,28%	19,89%	34,57%
19	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м					5 522
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м					5 522
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					770,7
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.			4 255 805		
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.			4 255 805		
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.			3 546 504		

Источник: расчет Оценщика

В рамках оценки комплекса требуется выделить стоимость каждого объекта. Распределение общей стоимости производилось на основе рыночных данных о доле того или иного элемента в комплексе согласно данным Ассоциации рынка недвижимости - Статриэлт. Стоимость зданий распределялась пропорционально функциональному назначению и наличию коммуникаций.

Таблица 97. Определение базовой стоимости зданий объекта оценки №3 без земельного участка

Наименование	Теплый склад	Холодный склад	Административные помещения	Теплый ангар	Холодный ангар
Площадь, кв. м	994,90	3 063,30	631,60	0,00	0,00
Базовый стоимостной коэффициент	1,00	0,76	1,51	0,78	0,62
Базовая стоимость, руб. /кв. м с учетом износа	4 901	3 725	7 401	3 823	3 017

Источник: расчет Оценщика

Таблица 98. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки №3 и входящего в его состав имущества

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь	Стоимость объекта в рамках комплекса, руб. с НДС	Стоимость объекта в рамках комплекса, руб. без НДС
1	Право аренды земельного участка кад. №47:27:0702004:158	Ленинградская область,	13 347,00	17 818 245	14 848 538
2	Нежилое здание	Киришский	130,80	968 056	806 713
3	Нежилое здание	муниципальный район,	154,60	1 144 200	953 500
4	Нежилое здание	Киришское ГП, г.	689,30	3 378 500	2 815 416
5	Нежилое здание	Кириши, северная	305,60	1 497 852	1 248 210
6	Нежилое здание	промзона, ш.	346,20	2 562 239	2 135 199
7	Нежилое здание	Энтузиастов	3 063,30	11 410 869	9 509 057
				38 779 960	32 316 633

Источник: расчет Оценщика

ПОДБОР АНАЛОГОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №1, 2, 4, 5, 6, СОПОСТАВИМЫХ ПО ХАРАКТЕРИСТИКАМ

При поиске объектов-аналогов для целей определения рыночной стоимости **Объектов оценки № 1, 2, 4, 5, 6** Оценщиком была изучена информация из открытых источников сети Internet и печатных изданий.

В результате анализа рынка объектов коммерческой недвижимости по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 объекта-аналога **Автозаправочных станций (АЗС)** для **Объектов оценки №1, 2, 4, 5, 6**, сходных с рассматриваемыми объектами недвижимости по местоположению, назначению, конструктивным особенностям и другим ценообразующим характеристикам. Информация об объектах-аналогах приведена в таблице ниже²⁵.

²⁵ Техничко-экономические показатели, указанные в данных таблицах, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Таблица 99. Описание объектов-аналогов объекта оценки №1, 2, 4, 5, 6

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №4	Объект оценки №5	Объект оценки №6	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС
2	Краткое описание объекта недвижимости	Здание операторской АЗС	Нежилое, АЗС на 350 условных заправок в сутки с внутриквартальными сетями инженерно-технического обеспечения и благоустройством, здание операторской, с 4 емкостями на 25 куб. м и 2 емкости на 10 куб.м, 4шт. ТРК, очистные сооружения	Здание АЗС с кафе, с 1 емкостью для топлива, с 4-ю топливно-раздаточными колонками	Автозаправочная станция с 4 ТРК и 1 емкостью на 10 куб. м	АЗС, АГЗС, придорожное кафе	Продается действующая АЗС, расположенная по адресу Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Новый Свет. Территория АЗС асфальтирована, огорожена, имеется эстакада для ремонта грузовых машин, собственные электросети ЛЭП (ВЛ-0, 4 кВ, протяженностью 0,335 км), установлено видеонаблюдение, проведен интернет, телефон. Возможно подключение до 150 кВт!	Здание 2003 года постройки, 1 этаж, общая площадь 47,5 кв.м, высота потолков 2,55 м, отдельный вход. Земельный участок в собственности, 12 500 кв.м, назначение - земли промышленности, энергетики, транспорта для содержания автозаправочной станции..	Продается готовый бизнес - действующая АЗС в Нижнем Новгороде (Сормовский район, недалеко от центра Сормова). В собственности: объект АЗС (операторная 54 кв.м.), земельный участок 1403 кв. м., резервуарный парк - 5 емкостей под ЖМТ (по 25 куб.м).
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Ленинградская область, Выборгский район, МО	Ленинградская область, г. Кириши, пр. Победы, д. 26	Ленинградская область, Киришский р-н, п Глажево, д Б/Н	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши,	Ульяновская обл., р-н Ульяновский, с. Тетюшское (у поста ГИБДД)	Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Новый Свет	Ленинградская область, Лужский р-н, Скребловское СП, вблизи д. Домкино, 159	Нижегородская область, Сормовский район, недалеко от центра Сормова

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №4	Объект оценки №5	Объект оценки №6	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		"Роцинское городское поселение", район озера Нахимовское, ур. Марченковское			пересечение автодорог Лодейное поле-Тихвин-Будогощь-Чудово, д Б/Н			км автомобильной дороги М-20 Санкт-Петербург-Псков	
9	Местоположение АЗС	Областная дорога	Средний город (рядом шоссе областного значения)	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Областная дорога	Малый населенный пункт (рядом шоссе областного значения)	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Средний город (рядом шоссе областного значения)
10	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв. м	4 982,00	5 330,00	5 528,00	2 780,00	8 000,00	10 600,00	13 500,00	1 403,00
11	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
12	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости		Для использования под автозаправочную станцию	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Под строительство временной контейнерной автозаправочной станции	Для прочих объектов лесного хозяйства	под АЗС	для содержания автозаправочной станции	для содержания автозаправочной станции
13	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	162,30	84,26	115,60	65,60	130,10	136,80	47,50	54,00
14	Площадь административных помещений, кв. м	162,30	84,26	115,60	65,60	130,10	136,80	47,50	54,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №4	Объект оценки №5	Объект оценки №6	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
15	Доля административных помещений, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
16	Количество ТРК, шт.	0	4	4	4	0	4	3	4
	Объем емкостей, куб. м	0	120	25	10	0	100	125	125
17	Обеспеченность земельным участком (Sзд/Sзу)	3,3%	1,6%	2,1%	2,4%	1,6%	1,3%	0,4%	3,8%
18	Класс объекта недвижимости	A3C	A3C	A3C	A3C	A3C	A3C	A3C	A3C
19	Физическое состояние зданий	в целом удовлетворительное	хорошее	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное
20	Состояние/уровень отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
20	Цена предложения (с учетом НДС), руб.						10 000 000	12 210 000	14 900 000
21	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	https://www.avito.ru/gatchina/gotoviy_biznes/prodaetsya_deystvuyuschaya_azs_927740657	https://www.avito.ru/luga/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_na_trasse_sankt-peterburg-pskov_47.5_m_920698926	https://www.avito.ru/nizhnyy_novgorod/gotoviy_biznes/azs_v_sormovskom_rayone_1129422231				

Источник: расчет Оценщика

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ АЗС

При расчете рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Общая формула для расчета корректировок:

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

где

- КП – размер корректировки;
- C_{OO} – расчетное значение коэффициента поправки для Объекта оценки;
- C_{OA} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.
- При использовании коэффициентов, сгруппированных в матрицы, значения в матрице соответствуют отношению C_{OO}/C_{OA} .

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

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

Корректировка на дату продажи. Цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на передаваемые права. По набору передаваемых прав на земельный участок, входящий в единый объект оценки недвижимого имущества, Объект оценки и объекты-аналоги различаются между собой.

Таблица 100. Корректировка на передаваемые права объекта оценки №1

Наименование	Оцениваемый объект (ОО №1)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	Право собственности 2 582 кв. м/право аренды 2 400 кв. м	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка, %		-8,3%	-8,3%	-8,3%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 101. Корректировка на передаваемые права для земельных участков №6

Наименование	Оцениваемый объект (ОО №6)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	Право собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 102. Корректировка на передаваемые права для земельных участков № 2, 3, 4, 5

Наименование	Оцениваемый объект (ОО №2, 4, 5)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	Право долгосрочной аренды	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка, %	-	-16,0%	-16,0%	-16,0%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на торг. Цена предложения сначала корректируется на скидку к цене предложения (торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Таблица 103. Влияние фактора торга

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства. Неактивный рынок	16,8	16,0% 17,6%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 301, табл. 187

К расчетам принимается среднее значение интервала -16,8%, в связи с низкой ликвидностью АЗС.

Корректировка на местоположение. Важным фактором, влияющим на стоимость, является его местоположение. Корректировка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости.

Зависимость стоимости земельного участка под АЗС от местоположения ярко выражена и является основным показателем. Согласно статье «Основные факторы, используемые при оценке АЗС»²⁶ стоимость земельного участка варьируется в зависимости от расположения земельных участков под АЗС:

Малые населенные пункты — деревня, поселок, небольшой город или некрупные междугородние дороги, численность населения до 20 тыс. чел.;

средний город — от 20 тыс. чел., но не являющийся областным или региональным центром;

областной центр, в том числе дороги областного или регионального значения; федеральная трасса — значимая федеральная трасса;

столичный город — города Москва и Санкт-Петербург.

Таблица 104. Стоимость земельных участков под АЗС, руб./м²

Наименование	Среднее значение	Максимальное значение	Минимальное значение
Столичный город	10785	18 333	4 545
Федеральная трасса	5000	10 000	1 533
Областной центр	4286	16 000	836
Средний город	2420	9 600	600
Малый населенный пункт	1667	2 750	400

Таблица 105. Корректировка на местоположение Объектов оценки № 1, 2, 4, 5, 6

Наименование показателя	Оцениваемый объект (ОО №1)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение АЗС	Областная дорога	Малый населенный пункт (рядом шоссе областного значения)	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Средний город (рядом шоссе областного значения)
Стоимость, руб.	4286	2420 ²⁷	3353 ²⁸	4286 ²⁹
Корректировка, %		43,5%	21,8%	0,0%
Наименование показателя	Оцениваемый объект (ОО №2)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3

²⁶ Журнал РОО, 2016

²⁷ Взято среднее значение для среднего города

²⁸ Взято среднее значение для среднего города и областного центра, в связи с близостью областной автодороги

²⁹ Взято значение для областного центра, в связи с непосредственной близостью областной автодороги

Расположение АЗС	Средний город (рядом шоссе областного значения)	Малый населенный пункт (рядом шоссе областного значения)	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Средний город (рядом шоссе областного значения)
Стоимость, руб.	4286 ³⁰	2420 ³¹	3353 ³²	4286 ³³
Корректировка, %		43,5%	21,8%	0,0%
Наименование показателя	Оцениваемый объект (ОО №4)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение АЗС	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Малый населенный пункт (рядом шоссе областного значения)	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Средний город (рядом шоссе областного значения)
Стоимость, руб.	3353 ³⁴	2420 ³⁵	3353 ³⁶	4286 ³⁷
Корректировка, %		27,8%	0,0%	-27,8%
Наименование показателя	Оцениваемый объект (ОО №5)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение АЗС	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Малый населенный пункт (рядом шоссе областного значения)	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Средний город (рядом шоссе областного значения)
Стоимость, руб.	3353 ³⁸	2420 ³⁹	3353 ⁴⁰	4286 ⁴¹
Корректировка, %		27,8%	0,0%	-27,8%
Наименование показателя	Оцениваемый объект (ОО №6)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение АЗС	Областная дорога	Малый населенный пункт (рядом шоссе областного значения)	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Средний город (рядом шоссе областного значения)
Стоимость, руб.	4286 ⁴²	2420 ⁴³	3353 ⁴⁴	4286 ⁴⁵
Корректировка, %		43,5%	21,8%	0,0%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на обеспеченность земельным участком. Плотность расположения объектов на территории у объекта оценки и объектов аналогов разная. Поэтому была внесена корректировка на обеспеченность земельным участком.

Согласно данным Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" доля земельного участка в стоимости автосервисной недвижимости составляет 12-20⁴⁶. Корректировка производилась исходя из доли земельного участка в стоимости комплекса в размере 16%.

Обеспеченность объекта земельным участком рассчитывалась как соотношение площади улучшений к площади участка.

Соответственно корректировка определялась соотношением обеспеченности земельным участком объекта оценки и объекта аналога с учетом доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

³⁰ Взято значение для областного центра, в связи с непосредственной близостью областной автодороги

³¹ Взято среднее значение для среднего города и областного центра, в связи с близостью областной автодороги

³² Взято среднее значение для среднего города и областного центра, в связи с близостью областной автодороги

³³ Взято значение для областного центра, в связи с непосредственной близостью областной автодороги

³⁴ Взято среднее значение для среднего города и областного центра, в связи с близостью областной автодороги

³⁵ Взято среднее значение для среднего города

³⁶ Взято среднее значение для среднего города и областного центра, в связи с близостью областной автодороги

³⁷ Взято значение для областного центра, в связи с непосредственной близостью областной автодороги

³⁸ Взято среднее значение для среднего города и областного центра, в связи с близостью областной автодороги

³⁹ Взято среднее значение для среднего города

⁴⁰ Взято среднее значение для среднего города и областного центра, в связи с близостью областной автодороги

⁴¹ Взято значение для областного центра, в связи с непосредственной близостью областной автодороги

⁴² Взято значение для областного центра, в связи с непосредственной близостью областной автодороги

⁴³ Взято среднее значение для среднего города

⁴⁴ Взято среднее значение для среднего города и областного центра, в связи с близостью областной автодороги

⁴⁵ Взято значение для областного центра, в связи с непосредственной близостью областной автодороги

⁴⁶ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1208-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-vedvizhivosti-na-01-10-2017-goda>

Корректировка на наличие коммуникаций. Данная корректировка отражает изменение стоимости объектов недвижимости в зависимости от возможности подключения коммуникаций. Большое влияние на стоимость объектов оказывает степень развитости инфраструктуры. Для объектов оценки корректировка не вводилась.

Корректировка на состояние. Необходимо проанализировать состояние оцениваемых АЗС объектов-аналогов.

Таблица 106. Корректировка на физическое состояние

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение стоимости помещений в хорошем состоянии, к стоимости помещений в удовлетворительном состоянии	1,24	1,21	1,25
Отношение стоимости помещений в неудовлетворительном состоянии, к стоимости помещений в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 227, табл. 124

Физическое состояние у объекта оценки №2 хорошее в отличие от объектов Аналогов, в связи с этим введена корректировка «+24%».

Состояние отделки у объекта оценки №2 находится в неудовлетворительном состоянии в отличии от объектов Аналогов, в связи с этим корректировка на состояние введена в размере «-18%».

Таблица 107. Корректировка на состояние отделки

Поправка на состояние отделки	-18,0%	22,0%
Справочник оценщика недвижимости - 2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А, элемент сравнения - состояние отделки (отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой), стр. 217	0,82	

Корректировка на площадь. В соответствии с принципом спроса и предложения объекты недвижимости с меньшей площадью более ликвидны и, соответственно, стоят дороже, чем объекты недвижимости большей площади, мало востребованные рынком.

Таблица 108. Формула зависимости цены от площади

Наименование коэффициента	Среднее значение
Зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения	$Y=2,6878x^{-0,179}$

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 182 рис. 57

Таблица 109. Расчет корректировки на площадь для объекта оценки №1, 2, 4, 5, 6

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	кв. м	162,30	136,80	47,50	54,00
$y=f(x)$	-	1,0808	1,1144	1,3467	1,3161
Корректировка	%	-	-3,01%	-19,74%	-17,88%
Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект №2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	кв. м	84,26	136,80	47,50	54,00
$y=f(x)$	-	1,2154	1,1144	1,3467	1,3161
Корректировка	%	-	9,06%	-9,75%	-7,66%
Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект №4	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	кв. м	115,60	136,80	47,50	54,00
$y=f(x)$	-	1,1485	1,1144	1,3467	1,3161

Корректировка	%	-	3,06%	-14,72%	-12,74%
Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект№5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	кв. м	65,60	136,80	47,50	54,00
y=f(x)	-	1,2711	1,1144	1,3467	1,3161
Корректировка	%	-	14,06%	-5,62%	-3,42%
Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект№6	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	кв. м	136,80	47,50	75,00	54,00
y=f(x)	-	1,1144	1,3467	1,2410	1,3161
Корректировка	%	0,90%	-16,50%	-9,39%	-14,56%

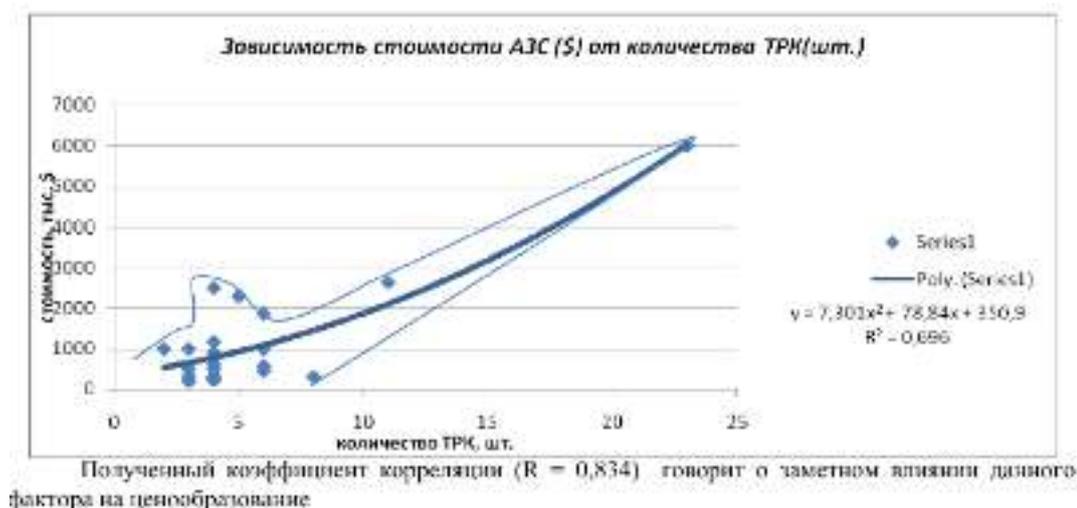
Источник: расчет Оценщика

Корректировка на количество ТРК и объем ёмкостей. Количество топливораздаточных пистолетов и объем емкостей являются одними из основных факторов, влияющих на стоимость предложения АЗС. Согласно статье «Анализ факторов влияния на стоимость АЗС» Лейфера А.Е. зависимость стоимости АЗС от количества ТРК составляет:

$$Y = 7,301x^2 + 78,84x + 350,9 \text{ где:}$$

- Y – Рыночная стоимость,
- X – количество ТРК.

Рисунок 12. Зависимость стоимости АЗС от количества ТРК

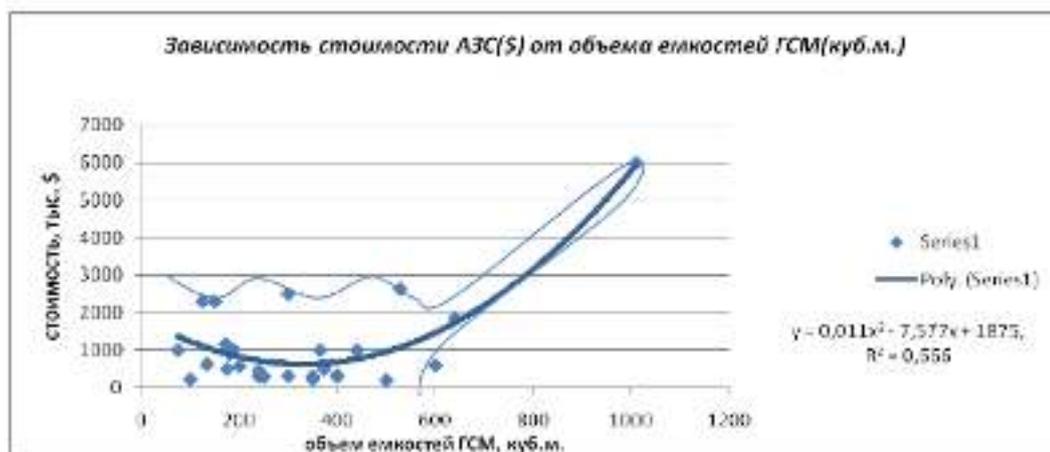


зависимость стоимости АЗС от объема емкостей составляет:

$$Y = 0,011x^2 + 7,577x + 1875 \text{ где:}$$

- Y – Рыночная стоимость,
- X – объем емкостей.

Рисунок 13. Зависимость стоимости АЗС от объема емкостей



В связи с тем, что объекты оценки №1, 6 представлены без топливораздаточных пистолетов Оценщиком найдены предложения о продаже поддержанных ТРК.

Таблица 110. Расчет стоимости ТРК

		Источник	Стоимость, руб.
1	Колонка нара двухрукавная с пультами	https://www.avito.ru/chelyabinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_kolonku_dlya_azs_nara_1873259146	90 000
2	Топливораздаточная колонка нара 27 М1С	https://www.avito.ru/voronezh/oborudovanie_dlya_biznesa/toplivorazdatoch_naya_kolonka_nara_27_m1s_1358789610	94 000
Итого, среднее значение, руб.			92 000

Источник: расчет Оценщика

Таблица 111. Стоимостная корректировка на отсутствие ТРК для объектов оценки №1, 6

Оцениваемый объект №1,6	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Количество ТРК, шт.	0	4	5
Стоимостная корректировка, руб.	368 000	276 000	460 000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	10 220 558	10 406 340	9 452 621

Источник: расчет Оценщика

Таблица 112. Корректировка на объем емкостей объекта оценки №1

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект оценки №1, $y=f(x)$	1875	2742,7	2994
Корректировка на объем емкостей, %		-31,64%	-37,37%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 113. Корректировка на количество ТРК и объем емкостей объекта оценки №2

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект оценки №2, $y=f(x)$	783,076	783,076	653,129
Корректировка на количество ТРК, %		0,00%	19,90%
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект оценки №2, $y=f(x)$	2942,64	2742,7	2994
Корректировка на объем емкостей, %		7,29%	-1,72%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 114. Корректировка на количество ТРК и объем емкостей объекта оценки №4

		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект оценки №4, $y=f(x)$	783,076	783,076	653,129	783,076
Корректировка на количество ТРК, %		0,00%	19,90%	0,00%
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект оценки №4, $y=f(x)$	2071,3	2742,7	2994	2994
Корректировка на объем емкостей, %		-24,48%	-30,82%	-30,82%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 115. Корректировка на количество ТРК и объем емкостей объекта оценки №5

		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект оценки №5, $y=f(x)$	783,076	783,076	653,129	783,076
Корректировка на количество ТРК, %		0,00%	19,90%	0,00%
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект оценки №5, $y=f(x)$	1951,87	2742,7	2994	2994
Корректировка на объем емкостей, %		-28,83%	-34,81%	-34,81%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 116. Корректировка на объем емкостей объекта оценки №6

		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект оценки №6, $y=f(x)$	1875	2742,7	2994	2994
Корректировка на объем емкостей, %		-28,83%	-34,81%	-34,81%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 117. Расчет рыночной стоимости единого оцениваемого объекта №1 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС
2	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 000 000	12 210 000	14 900 000
3	Состав передаваемых прав на объекты недвижимости - здания	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 000 000	12 210 000	14 900 000
4	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		-8,3%	-8,3%	-8,3%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		9 170 775	11 197 516	13 664 454
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		9 170 775	11 197 516	13 664 454
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		9 170 775	11 197 516	13 664 454
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-16,8%	-16,8%	-16,8%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		7 630 085	9 316 333	11 368 826
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Январь 2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		7 630 085	9 316 333	11 368 826
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Роцинское городское поселение", район озера Нахимовское, ур. Марченковское	Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Новый Свет	Ленинградская область, Лужский р-н, Скребловское СП, вблизи д. Домкино, 159 км автомобильной дороги М-20 Санкт-Петербург-Псков	Нижегородская область, Сормовский район, недалеко от центра Сормова

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Местоположение АЗС	Областная дорога	Малый населенный пункт (рядом шоссе областного значения)	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Средний город (рядом шоссе областного значения)
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		43,5%	21,8%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 952 002	11 344 364	11 368 826
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	162,30	136,80	47,50	54,00
	Корректировка на размер общей площади, (%)		-3,0%	-19,7%	-17,9%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 621 991	9 104 609	9 336 134
	Доля складских помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Доля помещений ангаров, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Доля административных помещений, (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
11	Коэффициент структуры площадей	1,5100	1,5100	1,5100	1,5100
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением и коммуникациями, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 621 991	9 104 609	9 336 134
	Наличие коммуникаций	Все коммуникации на участке центральные	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
12	Коэффициент качества объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 621 991	9 104 609	9 336 134
13	Класс объекта недвижимости	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС
	Корректировка на класс объекта недвижимости, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 621 991	9 104 609	9 336 134
14	Обеспеченность земельным участком (Sзд/Sзз)	3,3%	1,3%	0,4%	3,8%
	Корректировка на обеспеченность земельным участком (%)		-0,3%	-0,5%	0,1%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 588 558	9 062 278	9 344 965
15	Количество ТРК, шт.	0	4	3	4
	Стоимостная корректировка, руб.		368 000	276 000	368 000
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 220 558	8 786 278	8 976 965
	Объем емкостей, куб. м	0	100	125	125
	Корректировка на объем емкостей		-31,6%	-37,4%	-37,4%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		6 987 110	5 502 428	5 621 847
	Физическое состояние зданий	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное
16	Состояние/уровень отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		6 987 110	5 502 428	5 621 847
17	Сумма абсолютных величин корректировок		63,7%	58,8%	34,8%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,57	1,70	2,88
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		25,55%	27,67%	46,78%
20	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.				5 937 615
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.			5 937 615	
	Рыночная стоимость прав на земельные участки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.			2 256 846	
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.			3 680 769	

Источник: расчет Оценщика

Таблица 118. Расчет рыночной стоимости единого оцениваемого объекта №2 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС
2	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 000 000	12 210 000	14 900 000
	Состав передаваемых прав на объекты недвижимости - здания	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 000 000	12 210 000	14 900 000
	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		-16,0%	-16,0%	-16,0%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		8 400 000	10 256 400	12 516 000
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		8 400 000	10 256 400	12 516 000
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		8 400 000	10 256 400	12 516 000
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-16,8%	-16,8%	-16,8%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		6 988 800	8 533 325	10 413 312
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Январь 2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
8	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		6 988 800	8 533 325	10 413 312
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Ленинградская область, г. Кириши, пр. Победы, д. 26	Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Новый Свет	Ленинградская область, Лужский р-н, Скреблоловское СП, вблизи д. Домкино, 159 км автомобильной дороги М-20 Санкт-Петербург-Псков	Нижегородская область, Сормовский район, недалеко от центра Сормова
9	Местоположение АЗС	Средний город (рядом шоссе областного значения)	Малый населенный пункт (рядом шоссе областного значения)	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Средний город (рядом шоссе областного значения)
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		43,5%	21,8%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 031 521	10 390 906	10 413 312
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	84,26	136,80	47,50	54,00
10	Корректировка на размер общей площади, (%)		9,1%	-9,8%	-7,7%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 940 570	9 377 678	9 616 148
	Доля складских помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Доля помещений ангаров, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
11	Доля административных помещений, (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	Коэффициент структуры площадей	1,5100	1,5100	1,5100	1,5100

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением и коммуникациями, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 940 570	9 377 678	9 616 148
	Наличие коммуникаций	Все коммуникации на участке центральные	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
12	Коэффициент качества объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 940 570	9 377 678	9 616 148
	Класс объекта недвижимости	A3C	A3C	A3C	A3C
13	Корректировка на класс объекта недвижимости, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 940 570	9 377 678	9 616 148
	Обеспеченность земельным участком (Sзд/Sзу)	1,6%	1,3%	0,4%	3,8%
14	Корректировка на обеспеченность земельным участком (%)		0,0%	-0,2%	0,4%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 935 488	9 359 238	9 651 043
	Количество ТРК, шт.	4	4	3	4
	Стоимостная корректировка, руб.		0,0%	19,9%	0,0%
15	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 935 488	11 221 358	9 651 043
	Объем емкостей, куб. м	120	100	125	125
	Корректировка на объем емкостей		7,3%	-1,7%	-1,7%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		11 732 674	11 028 863	9 485 486
	Физическое состояние зданий	хорошее	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное
16	Состояние/уровень отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		24,0%	24,0%	24,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		14 548 516	13 675 791	11 762 003
17	Сумма абсолютных величин корректировок		93,4%	72,5%	48,8%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,07	1,38	2,05
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		23,79%	30,66%	45,55%
20	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.				13 011 809

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.			13 011 809	
	Рыночная стоимость прав на земельные участки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.			8 266 830	
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.			4 744 979	

Источник: расчет Оценщика

Таблица 119. Расчет рыночной стоимости единого оцениваемого объекта №4 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №4	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС
2	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 000 000	12 210 000	14 900 000
	Состав передаваемых прав на объекты недвижимости - здания	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 000 000	12 210 000	14 900 000
	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		-16,0%	-16,0%	-16,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		8 400 000	10 256 400	12 516 000
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка			
5	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		8 400 000	10 256 400	12 516 000
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		8 400 000	10 256 400	12 516 000
	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-16,8%	-16,8%	-16,8%
7	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		6 988 800	8 533 325	10 413 312

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №4	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Январь 2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
8	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		6 988 800	8 533 325	10 413 312
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Ленинградская область, Киришский р-н, п Глажево, д Б/Н	Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Новый Свет	Ленинградская область, Лужский р-н, Скребловское СП, вблизи д. Домкино, 159 км автомобильной дороги М-20 Санкт-Петербург-Псков	Нижегородская область, Сормовский район, недалеко от центра Сормова
9	Местоположение АЗС	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Малый населенный пункт (рядом шоссе областного значения)	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Средний город (рядом шоссе областного значения)
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		27,8%	0,0%	-27,8%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		8 933 491	8 533 325	7 515 722
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	115,60	136,80	47,50	54,00
	Корректировка на размер общей площади, (%)		3,1%	-14,7%	-12,7%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		9 206 852	7 277 412	6 558 428
	Доля складских помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Доля помещений ангаров, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Доля административных помещений, (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
11	Коэффициент структуры площадей	1,5100	1,5100	1,5100	1,5100
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением и коммуникациями, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		9 206 852	7 277 412	6 558 428
	Наличие коммуникаций	Все коммуникации на участке центральные	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
12	Коэффициент качества объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		9 206 852	7 277 412	6 558 428
	Класс объекта недвижимости	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС
13	Корректировка на класс объекта недвижимости, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		9 206 852	7 277 412	6 558 428
14	Обеспеченность земельным участком (Sзд/Sзу)	2,1%	1,3%	0,4%	3,8%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №4	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на обеспеченность земельным участком (%)		-0,1%	-0,3%	0,3%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		9 195 059	7 257 160	6 576 872
	Количество ТРК, шт.	4	4	3	4
	Стоимостная корректировка, руб.		0,0%	19,9%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		9 195 059	8 701 049	6 576 872
15	Объем емкостей, куб. м	25	100	125	125
	Корректировка на объем емкостей		-24,5%	-1,7%	-1,7%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		6 944 152	8 551 789	6 464 050
	Физическое состояние зданий	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное	в целом удовлетворительное
16	Состояние/уровень отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		6 944 152	8 551 789	6 464 050
17	Сумма абсолютных величин корректировок		47,8%	31,8%	57,6%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,09	3,15	1,73
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		30,00%	45,11%	24,88%
20	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.				7 549 956
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.			7 549 956	
	Рыночная стоимость прав на земельные участки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.			6 782 856	
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.			767 100	

Источник: расчет Оценщика

Таблица 120. Расчет рыночной стоимости единого оцениваемого объекта №5 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС
2	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 000 000	12 210 000	14 900 000

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
3	Состав передаваемых прав на объекты недвижимости - здания	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 000 000	12 210 000	14 900 000
4	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		-16,0%	-16,0%	-16,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		8 400 000	10 256 400	12 516 000
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		8 400 000	10 256 400	12 516 000
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		8 400 000	10 256 400	12 516 000
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-16,8%	-16,8%	-16,8%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		6 988 800	8 533 325	10 413 312
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Январь 2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
8	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		6 988 800	8 533 325	10 413 312
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, пересечение автодорог Лодейное поле-Тихвин-Будогощь-Чудово, д Б/Н	Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Новый Свет	Ленинградская область, Лужский р-н, Скребловское СП, вблизи д. Домкино, 159 км автомобильной дороги М-20 Санкт-Петербург-Псков	Нижегородская область, Сормовский район, недалеко от центра Сормова
9	Местоположение АЗС	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Малый населенный пункт (рядом шоссе областного значения)	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Средний город (рядом шоссе областного значения)
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		27,8%	0,0%	-27,8%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		8 933 491	8 533 325	7 515 722
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	65,60	136,80	47,50	54,00
	Корректировка на размер общей площади, (%)		14,1%	-5,6%	-3,4%
10	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 189 546	8 054 167	7 258 442
	Доля складских помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Доля помещений ангаров, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Доля административных помещений, (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
11	Коэффициент структуры площадей	1,5100	1,5100	1,5100	1,5100
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением и коммуникациями, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 189 546	8 054 167	7 258 442
	Наличие коммуникаций	Все коммуникации на участке центральные	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
12	Коэффициент качества объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 189 546	8 054 167	7 258 442
	Класс объекта недвижимости	A3C	A3C	A3C	A3C
13	Корректировка на класс объекта недвижимости, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 189 546	8 054 167	7 258 442
	Обеспеченность земельным участком (Sзд/Sзу)	2,4%	1,3%	0,4%	3,8%
14	Корректировка на обеспеченность земельным участком (%)		-0,2%	-0,3%	0,2%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 172 116	8 028 293	7 275 736
	Количество ТРК, шт.	4	4	3	4
	Стоимостная корректировка, руб.		0,0%	19,9%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 172 116	9 625 607	7 275 736
15	Объем емкостей, куб. м	10	100	125	125
	Корректировка на объем емкостей		-28,8%	-34,8%	-34,8%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		7 239 088	6 275 195	4 743 250
	Физическое состояние зданий	в целом	в целом	в целом	в целом
16	Состояние/уровень отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		7 239 088	6 275 195	4 743 250
17	Сумма абсолютных величин корректировок		58,9%	22,7%	48,3%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,70	4,40	2,07
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		20,80%	53,85%	25,35%
20	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.				6 087 287
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.			6 087 287	
	Рыночная стоимость прав на земельные участки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.			3 588 980	
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.			2 498 307	

Источник: расчет Оценщика

Таблица 121. Расчет рыночной стоимости единого оцениваемого объекта №6 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №6	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	АЗС	АЗС	АЗС	АЗС
2	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 000 000	12 210 000	14 900 000
	Состав передаваемых прав на объекты недвижимости - здания	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 000 000	12 210 000	14 900 000
	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 000 000	12 210 000	14 900 000
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка			
5	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 000 000	12 210 000	14 900 000

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №6	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		10 000 000	12 210 000	14 900 000
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-16,8%	-16,8%	-16,8%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		8 320 000	10 158 720	12 396 800
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Январь 2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
8	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		8 320 000	10 158 720	12 396 800
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Ульяновская обл., р-н Ульяновский, с. Тетюшское (у поста ГИБДД)	Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Новый Свет	Ленинградская область, Лужский р-н, Скребловское СП, вблизи д. Домкино, 159 км автомобильной дороги М-20 Санкт-Петербург-Псков	Нижегородская область, Сормовский район, недалеко от центра Сормова
9	Местоположение АЗС	Областная дорога	Малый населенный пункт (рядом шоссе областного значения)	За пределами среднего города (рядом шоссе областного значения)	Средний город (рядом шоссе областного значения)
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		43,5%	21,8%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		11 942 287	12 370 126	12 396 800
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	130,10	136,80	47,50	54,00
10	Корректировка на размер общей площади, (%)		0,9%	-16,5%	-14,6%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		12 050 117	10 328 723	10 591 377
	Доля складских помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Доля помещений ангаров, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Доля административных помещений, (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
11	Коэффициент структуры площадей	1,5100	1,5100	1,5100	1,5100
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением и коммуникациями, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		12 050 117	10 328 723	10 591 377
12	Наличие коммуникаций	Все коммуникации на участке центральные	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Коэффициент качества объекта	1,00	1,00	1,00	1,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №6	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		12 050 117	10 328 723	10 591 377
	Класс объекта недвижимости	A3C	A3C	A3C	A3C
13	Корректировка на класс объекта недвижимости, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		12 050 117	10 328 723	10 591 377
	Обеспеченность земельным участком (Sзд/Sзу)	2,4%	1,3%	0,4%	3,8%
14	Корректировка на обеспеченность земельным участком (%)		-0,1%	-0,2%	0,4%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		12 043 645	10 307 663	10 629 043
	Количество ТРК, шт.	0	4	3	4
	Стоимостная корректировка, руб.		368 000	276 000	368 000
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		11 675 645	10 031 663	10 261 043
15	Объем емкостей, куб. м	0	100	125	125
	Корректировка на объем емкостей		-28,8%	-34,8%	-34,8%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		8 309 090	6 539 914	6 689 453
	Физическое состояние зданий	в целом	в целом	в целом	в целом
	Состояние/уровень отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
16	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		-18,0%	-18,0%	-18,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.		6 813 454	5 362 729	5 485 351
17	Сумма абсолютных величин корректировок		79,3%	73,3%	49,7%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,26	1,36	2,01
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		27,20%	29,43%	43,37%
20	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.				5 810 458
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.			5 810 458	
	Рыночная стоимость прав на земельные участки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.			5 216 000	
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.			594 458	

Источник: расчет Оценщика

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 АЗС аналогов определяется как:

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

где:

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 АЗС;

C_{cp} – среднее значение стоимости аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученные значения не превышают 17%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 АЗС использовать среднеарифметическое значение.

5.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу согласно нижеследующей таблице.

Расчёт рыночной стоимости земельных участков проведён с применением одного подхода – сравнительного. Согласование не требуется.

Расчет рыночной стоимости зданий и сооружений проведён с применением одного подхода – сравнительного. Согласование не требуется.

Таблица 122. Согласование результатов

№ п/п	Наименование	Адрес	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое здание	Ленинградская область, Выборгский район, МО Рощинское гор. поселение, Автодорога "Скандинавия" Е-18, 82 км + 150 м (слева) д. б/н, нежилое 14377 А.	3 680 769	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	3 680 769
	Земельный участок	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рощинское городское поселение", район озера Нахимовское, ур. Марченковское	1 267 328	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	1 267 328
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рощинское городское поселение", в районе озера Нахимовское, автодорога "Скандинавия", 82 км+150 м	989 518	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	989 518
2	Сооружение	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, г. Кириши, пр. Победы, д.26	4 744 979	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	4 744 979
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, г. Кириши, пр. Победы, д. 26	8 266 830	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	8 266 830
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	968 056	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	968 056
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, ш. Энтузиастов	1 144 200	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	1 144 200
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, ш. Энтузиастов	3 378 500	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	3 378 500
3	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	1 497 852	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	1 497 852
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	2 562 239	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	2 562 239
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	11 410 869	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	11 410 869
4	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское ГП, г. Кириши, северная промзона, ш. Энтузиастов	17 818 245	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	17 818 245
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, п Глажево, д Б/Н	767 100	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	767 100
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево	4 203 702	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	4 203 702
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево	2 579 154	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	2 579 154

№ п/п	Наименование	Адрес	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
5	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, пересечение автодорог Лодейное поле-Тихвин-Будогощь-Чудово, д Б/Н	2 498 307	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	2 498 307
	Земельный участок	Ленинградская область, Киришский район, пересечение автодорог Лодейное Поле-Тихвин-Будогощь-Чудово.	3 588 980	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	3 588 980
6	Нежилое здание	Ульяновская обл., р-н Ульяновский, с. Тетюшское (у поста ГИБДД)	594 458	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	594 458
	Земельный участок	Ульяновская обл, с.Тетюшское (у поста ГИБДД)	5 216 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	5 216 000
7	Нежилое здание	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Мелекесская, д. 4, корпус 4-А	356 041	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	356 041
	Право аренды земельного участка	Ульяновская область, г Ульяновск, р-н Заволжский, ул Мелекесская, д 4, корпус 4-А	3 899 764	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	3 899 764

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 27 января 2020 г составляет округленно:

Таблица 123. Итоговая величина стоимости⁴⁷

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое здание	Ленинградская область, Выборгский район, МО Роцинское гор. поселение, Автодорога "Скандинавия" Е-18, 82 км + 150 м (слева) д. б/н, нежилое 14377 А.	47:01:0000000:6719	162,30	3 680 769	3 067 308
	Земельный участок	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Роцинское городское поселение", район озера Нахимовское, ур. Марченковское	47:01:1536001:263	2 582,00	1 267 328	1 267 328
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Роцинское городское поселение", в районе озера Нахимовское, автодорога "Скандинавия", 82 км+150 м	47:01:1536001:1886	2 400,00	989 518	824 598
2	Сооружение	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, г. Кириши, пр. Победы, д.26	47:27:0000000:12312	-	4 744 979	3 954 149
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, г. Кириши, пр. Победы, д. 26	47:27:0702004:158	5 330,00	8 266 830	6 889 025
3	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000000:6322	130,80	968 056	806 713
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, ш. Энтузиастов	47:27:0000000:6049	154,60	1 144 200	953 500

⁴⁷ Разделение общей стоимости на каждое из зданий указано условно, кратно площади каждого здания в общей площади комплекса, и актуально только при реализации комплекса единым лотом

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, ш. Энтузиастов	47:27:0000000:6058	689,30	3 378 500	2 815 416
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000000:6321	305,60	1 497 852	1 248 210
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000000:6047	346,20	2 562 239	2 135 199
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000000:6048	3 063,30	11 410 869	9 509 057
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское ГП, г. Кириши, северная промзона, ш. Энтузиастов	47:27:0701009:43	13 347,00	17 818 245	14 848 538
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, п Глажево, д Б/Н	47:27:0106001:364	115,60	767 100	639 250
4	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево	47:27:0110001:2	3 426,00	4 203 702	3 503 085
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево	47:27:0110001:18	2 102,00	2 579 154	2 149 295
5	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, пересечение автодорог Лодейное поле-Тихвин-Будогощь-Чудово, д Б/Н	47:27:0000000:3347	65,60	2 498 307	2 081 923
	Земельный участок	Ленинградская область, Киришский район, пересечение автодорог Лодейное Поле-Тихвин-Будогощь-Чудово.	47:27:0901001:40	2 780,00	3 588 980	3 588 980
6	Нежилое здание	Ульяновская обл., р-н Ульяновский, с. Тетюшское (у поста ГИБДД)	73:19:051301:243	130,10	594 458	495 382
	Земельный участок	Ульяновская обл, с.Тетюшское (у поста ГИБДД)	73:19:051301:30	8 000,00	5 216 000	5 216 000
7	Нежилое здание	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Мелекесская, д. 4, корпус 4-А	73:24:020839:499	770,70	356 041	296 701
	Право аренды земельного участка	Ульяновская область, г Ульяновск, р-н Заволжский, ул Мелекесская, д 4, корпус 4-А	73:24:020839:34	3 888,10	3 899 764	3 249 804

Источник: расчет Оценщика

Анализ полученного результата на соответствие рыночным данным. Рыночная стоимость недвижимости формируется с участием как внешних, так и внутренних факторов. К внешним факторам можно отнести экономические условия. К внутренним факторам техническое состояние, местоположение, объемно-планировочные характеристики и наиболее эффективное использование объекта недвижимости.

Полученные значения рыночной стоимости оцениваемых объектов соответствуют интервалу значений (см. раздел Анализ рынка недвижимости) соответствующей недвижимости в аналогичном состоянии и местоположения.

В соответствии с Задаанием на оценку от Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости Объекта оценки.

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщик делает вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 27 января 2020 г. составляет:

Таблица 124. Итоговая величина стоимости

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое здание	Ленинградская область, Выборгский район, МО Рощинское гор. поселение, Автодорога "Скандинавия" Е-18, 82 км + 150 м (слева) д. б/н, нежилое 14377 А.	47:01:0000000:6 719	162,30	3 680 769	3 067 308
	Земельный участок	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рощинское городское поселение", район озера Нахимовское, ур. Марченковское	47:01:1536001:2 63	2 582,00	1 267 328	1 267 328
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рощинское городское поселение", в районе озера Нахимовское, автодорога "Скандинавия", 82 км+150 м	47:01:1536001:1 886	2 400,00	989 518	824 598
2	Сооружение	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, г. Кириши, пр. Победы, д.26	47:27:0000000:1 2312	-	4 744 979	3 954 149
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, г. Кириши, пр. Победы, д. 26	47:27:0702004:1 58	5 330,00	8 266 830	6 889 025
3	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000000:6 322	130,80	968 056	806 713
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, ш. Энтузиастов	47:27:0000000:6 049	154,60	1 144 200	953 500
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, ш. Энтузиастов	47:27:0000000:6 058	689,30	3 378 500	2 815 416
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000000:6 321	305,60	1 497 852	1 248 210
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000000:6 047	346,20	2 562 239	2 135 199
	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, г Кириши, ш Энтузиастов	47:27:0000000:6 048	3 063,30	11 410 869	9 509 057
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское ГП, г. Кириши, северная промзона, ш. Энтузиастов	47:27:0701009:4 3	13 347,00	17 818 245	14 848 538
4	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский р-н, п Глажево, д Б/Н	47:27:0106001:3 64	115,60	767 100	639 250
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево	47:27:0110001:2	3 426,00	4 203 702	3 503 085

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
	Право аренды земельного участка	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево	47:27:0110001:18	2 102,00	2 579 154	2 149 295
5	Нежилое здание	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, пересечение автодорог Лодейное поле-Тихвин-Будогощь-Чудово, д Б/Н	47:27:0000000:3347	65,60	2 498 307	2 081 923
	Земельный участок	Ленинградская область, Киришский район, пересечение автодорог Лодейное Поле-Тихвин-Будогощь-Чудово.	47:27:0901001:40	2 780,00	3 588 980	3 588 980
6	Нежилое здание	Ульяновская обл., р-н Ульяновский, с. Тетюшское (у поста ГИБДД)	73:19:051301:243	130,10	594 458	495 382
	Земельный участок	Ульяновская обл, с.Тетюшское (у поста ГИБДД)	73:19:051301:30	8 000,00	5 216 000	5 216 000
7	Нежилое здание	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Мелекесская, д. 4, корпус 4-А	73:24:020839:499	770,70	356 041	296 701
	Право аренды земельного участка	Ульяновская область, г Ульяновск, р-н Заволжский, ул Мелекесская, д 4, корпус 4-А	73:24:020839:34	3 888,10	3 899 764	3 249 804
Округленно до тысяч рублей					81 433 000	69 437 000

Источник: расчет Оценщика

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

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» номер 135 ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. N 611, (утвержден приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721), Сводом Стандартов и Правил РОО 2015, корпоративным Кодексом АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

Генеральный директор

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Оценщик I категории



С. А. Румова

А. В. Леонтьева

7. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Объекты-аналоги, подобранные для земельного участка №1

Объект-аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/202256151/>

Коммерческая земля, 110 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Щегловское с/пос. На карте

В избранное | | Помогите

ЕДИНИЦА РАДАСТРОВАЯ КАРТА

Выбор объектов

Панорама 3

№	Идентификатор	Площадь
1	460203014001369	114 м
2	460203014001477	179 м
3	460203014001485	148 м

Площадь с 1,1 га

0 фото

5 450 000 Р

49 546 Р за сот.

Равиль Хайбуллов

+7 931 271-39-10

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

110 сот. Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)

Площади Категория

Продан земельный участок, **ОЧЕНЬ ПЕРСПЕКТИВНОЕ МЕСТО!!!** ПЕРВАЯ линия дороги регионального значения (179 метров вдоль дороги), интенсивный автомобильный трафик. Хорошая логистика, 1,6 км до КАД через Дорогу жизни, удобны еще два выхода на КАД - через Янгию и через Мурманку. Высокий, ровный, сухой участок находится в зоне активного развития жилого и промышленного. В 1,5 км от участка расположена пром зона Кирпичный завод-1, в состав которой входят: завод Форд, завод Армистон, завод Nokia Tyres... Через дорогу построены два современных предприятия, в 200 метрах ждд станции Щеглово. Вдоль границы участка - эл-во, газ. По Ген. плану поселения - зона ОД1/ЗОНА ДЕЛОВОГО.

10 сот., участок промышленного назначения



Общая стоимость: **500 000**

Выборгский район, Вещево

Алла

- АН «Центр недвижимости Выборга и района»
- На Росриэлте с 01.08.2013

☎ [+79650107110](tel:+79650107110)



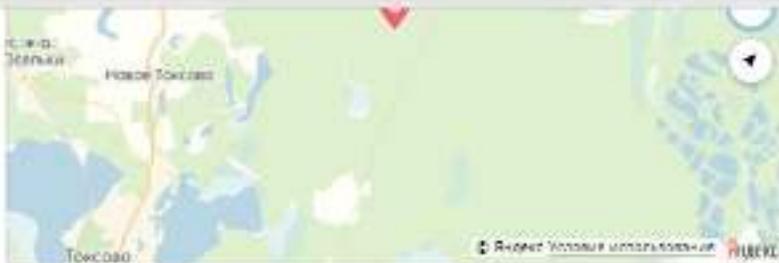
Земельный участок (ИЖС)

Для постоянного проживания. Рядом лес, река, озеро. До Москвы 59 км. Все что нужно рядом!

НП Новые дворы

[Открыть >](#)

Земельный участок 10 сотки, п. Вещево (бывший военный городок №1). Категория земель: земли промышленности и иного специального назначения, для размещения производственных и административных зданий промышленности, в собственности. Живописное место, чистый воздух, рядом с поселком 7 красивейших озер. До Выборга 32 км, до СПб 140км, до Финляндии 30 км. Хороший круглогодичный подъезд. Регулярно курсирует рейсовый автобус (7 раз в день, каждые 2 часа). Есть возможность приобретения соседних участков 62 сотки и 58 соток. Документы к продаже готовы. Цена: 500 000 руб. Торг.



Зем. участок - 27 100 кв. м. Ленинградская обл.
 Земельный участок - 27 100 кв. м, адрес: Ленинградская обл., Всеволожский район, массив "Ольино", кадастровый номер 47-07-0719001/34, земли промышленности, энергетики, связи, транспорта, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, для строительства автомобильного салона, ограничения и обременения: ипотека.

Объект реализуется в рамках ФД -127 "О несостоятельности (банкротства)" Торги на этапе публичных торгов. В объявлении указана минимальная цена. Возможна уступка долга (цессия). Показы - по предварительной договоренности. Наша компания аккредитована и профессионально занимается торгами по банкротству. Проведем процедуру due diligence, проверим юридическую чистоту сделки, соберем полную информацию по коммунальным подключениям, обеспечим дополнительное финансирование в кредитных учреждениях либо лизинговых компаниях. Оформим все официально. Гарантируем чистоту и надежность сделки!



Повториться

8 842 387 ₽

8 911 922-84-30

Написать сообщение

Александр

Агентство

На Avito с декабря 2010

Подписаться на продавца

Создать свое объявление

Александр

№ 1845907281, ☎ 508 (+7)



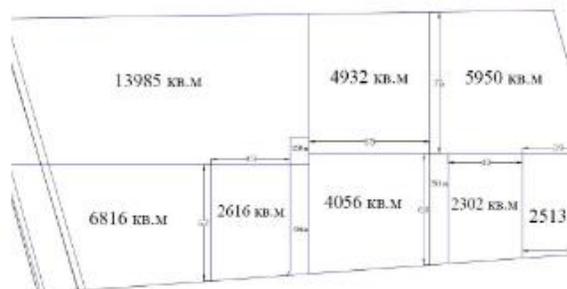
Объекты-аналоги, подобранные для земельного участка №2, 3, 4, 5

Объект-аналог №1

<https://www.restate.ru/base/9478268.html>

292 с 28.03.2017, обновлено 07.02.2020

Текущая нарезка участков



земельный участок
26.00 сот.
прямая продажа

2 600 000 ₽

1 000 ₽ за м²
(в у.е.)

Следить за изменением цены

Статус
Земли промышленного назначения

Приватизирован
да

Ленинградская область, Юг, Тосненский р-н, Федоровское деревня
[Шоссейная улица](#) [на карте](#)

Продавец



Курнин Сергей
5 объявлений
с нами с февраля 2012



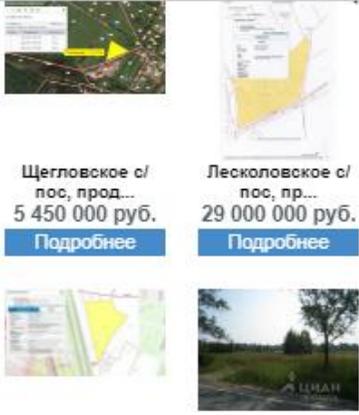
Телефон +7 921 388 77 48, Сергей Евгеньевич,  

Пожалуйста, скажите продавцу, что нашли этот участок на Ресэйт

Описание



Продается земельный участок промышленного назначения, расположенный в промышленном квартале Федоровское, Тосненский район, Ленинградская обл. 5 км. от Московской трассы и 3 км. от границ Санкт-Петербурга. Классификация: Промышленное назначение (Расположение промышленных объектов, складских комплексов V класса опасности. Подъездные пути: асфальтированная дорога. Электричество, и газопровод по границе участка. Транспортная доступность: Маршрутные такси до метро Кучино, Звездная и железнодорожным станциям Павловск и Пушкин (каждые 10-15 минут) При необходимости можно приобрести и прилегающие участки от 0,26 Га, до 15 Га Возможно уменьшение или увеличение площади участка, а так же, при необходимости, рассрочка платежа по графику.



Щегловское с/
пос, прод...
5 450 000 руб.
[Подробнее](#)

Лесколоское с/
пос, пр...
29 000 000 руб.
[Подробнее](#)

пос. Бугры,
продажа ко...
39 000 000 руб.
[Подробнее](#)

Всеволожск,
продажа ко...
10 000 000 руб.
[Подробнее](#)



✓ собственник Денис

☎ 89219262152

объявление № 15581558 на сайте multilisting.su

🔍 Проверить этот участок перед тем, как купить его

площадь участка: 120.0 сот.

адрес: р-н Тихвинский, г Тихвин, ул Школьная, 6а

Земельный участок общей площадью 12053 кв.м расположен по адресу: Ленинградская область, г.Тихвин, ул.Школьная, д.6а, кадастровый номер 47:13:1202031:48. Разрешенное использование: для эксплуатации стоянки автотранспорта. Удобный подъезд, центр города. Подведены: электричество (80кВт, возможно увеличение мощности до 400 кВт второй категории), вода, канализация. В настоящее время ведется согласование проектной документации по подведению газа (в 20 метрах). Возможна продажа частями, либо аренда. Возможно строительство АЗС, торгового комплекса, автосервиса и т.п. Звоните, обсудим любые варианты.

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/224654946/>

Участок, 12 сот.

Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос [На карте](#)

В избранное



Пожаловаться

Эта квартира
в кредит с

**Ипотекой
от ЦИАН**

Узнай решение
за 10 минут

2 300 000 ₪ 191 667 ₪/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 981 785-86-00

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

[Написать сообщение](#)

Собственник

ID 39733100



1 фото

12 сот.

Площадь

Земля промышленного назначения

Статус земли

предлагаю участок 12соток промназначения. Рядом действующие предприятия. Ровный, сухой, засыпан утрамбован песком. Электричество подведено. Подъезд отдельный. Огорожен. Можно поставить здание площадью 600кв м. Находится в пос. Федоровское, рядом Пушкин, Павловск. до Спб 30мин. Московское шоссе в 10минутах.



Новый DDX фитнес
в Мытищах ТЦ Июнь -
Скидка 66% до 1 марта

mytyshi.ddxfitness.com

2500 кв.м. современных
фитнес-технологий. Зона SPA.
Более 50 групповых программ.

[Акция DDX Fitness](#)

[Возврат 100%](#)

[Забронировать](#) [Стоимость](#)

Яндекс Директ



Коттеджный поселок «Репино Парк»
Счастье жить за городом. Участки от 13
до 25 соток с коммуникациями и
инфраструктурой в сосновом лесу. 30
мин от СПб!

+7 (812) 421-71-65

Объекты-аналоги, подобранные для земельного участка №6
Объект-аналог №1

<https://ulyanovsk.cian.ru/sale/suburban/219426880/>

Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, проезд 40-й Инженерный. На карте

В избранное | Поделиться | Показать адрес | Показать маршрут | Показать фото | Показать видео | Показать описание | Показать контакты

сервис "ЦИАН" **Онлайн ипотека** Узнать решение за 10 минут

6 500 000 Р 250 000 Р/га
Следить за изменениями цены

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

Собственник ID 43815350

9 фото

2 га **Земля промышленного назначения**
Площадь Статус земли

Продаётся земельный участок в промышленной зоне Ульяновска, участок правильной формы, коммуникации по границам участка, хорошие подъездные пути, на участке имеется постройка, назначение под производство, склад и так далее. Земля в собственности, продаётся без посредников, только

Новый DDX фитнес-клуб в Мытищах Т. Скидка 66% до 31.12.2023

[mytyshi.ddxfit.ru](#)

2500 кв.м. современная фитнес-технология. Более 50 групп.

Акция DDX Fitness. Возврат 100%. [Забронировать](#)

Александр Дроздов

Отчет № 02/20

Стр. 159

Участок, 1,38 га

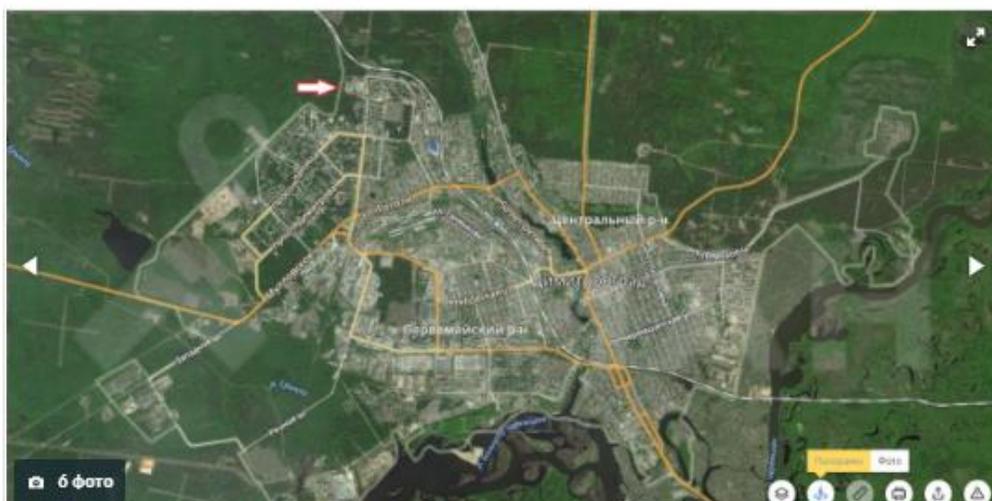
Ульяновская область, Димитровград, Гвардейская ул., 44 На карте

В избранное       Пожаловаться

Оформи
**Ипотеку
онлайн**

10 банков
за 10 минут

Узнай решение



1.38 га

Площадь

Земля промышленного назначения

Статус земли

Ульяновская обл., г.Димитровград, пер. Гвардейский, 1а

Площадь двух Участков - 13 759 кв.м.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Участок граничит с лесом, рядом озеро, активная жилая застройка.

Кадастровый номер: 1 уч. 73:08:020501:275 11 953 кв.м., 2 уч. 73:08:020501:272 1806 кв.м.

Разрешенное использование: для строительства завода

Звонить в будние дни с 9:00 до 18:00.

9 146 433 ₺ ↓ 6 627 850 ₺/га

 Следить за изменением цены

+7 958 732-13-01

 SMS доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

 PRO

Солидарность

Агентство недвижимости

Еще 53 объекта



Новый DDX фитнес
в Мытищах ТЦ Июнь –
Скидка 66% до 1 марта

mytyshl.ddxfitness.com

2500 кв.м. современных
фитнес-технологий. Зона SPA.
Более 50 групповых программ.

[Акция DDX Fitness](#)

[Возврат 100%](#)

[Забронировать](#) [Стоимость](#)

Яндекс.Директ



Участки на «Новой Риге»
87 777₺ сотка! –
Комфорт-класс

andreykovopark.ru

КП «Андрейково Парк». Новая
Рига. ИЖС с коммуникациями.
От 87 777 ₺ за сотку. Звоните!

[Выбрать участок](#)

[3D тур 360°](#) [Генплан](#)

[Цены](#)

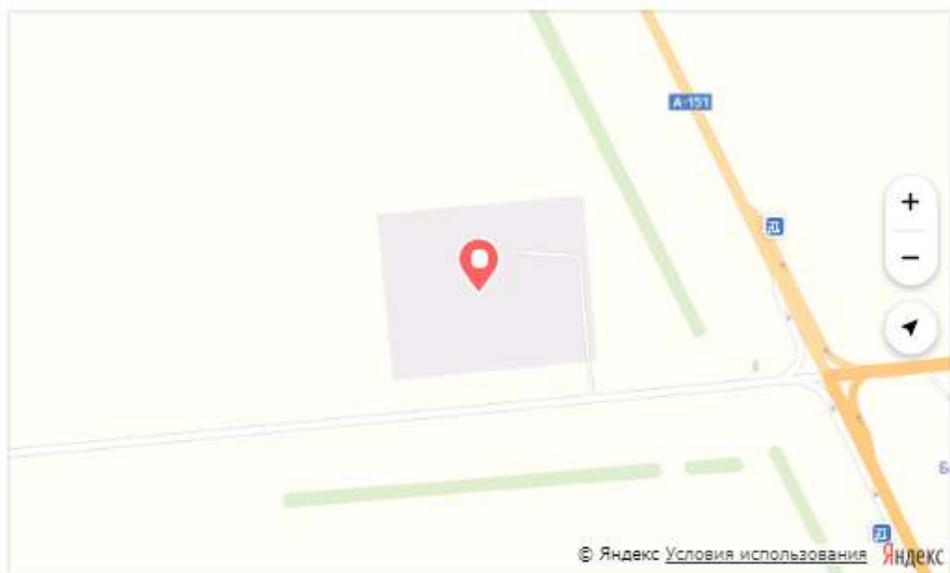


18 000 000 ₽

Площадь: 300 сот.; Расстояние до города: 19 км

Ульяновская область, Ульяновский р-н
р-н Ленинский

[Скрыть карту](#)



Иван

Частное лицо
На Авито с февраля 2017



[Подписаться на продавца](#)

№ 1874583948, 1409 (+3)

Продам земельный участок промышленного назначения. (30 000 кв.м.). Газопровод высокого давления (12 кг/кв.см) с годовым лимитом газа 600 тыс. куб. м. ГРПШ на территории. Присоединенная электрическая мощность 400 кВт (есть возможность увеличения). Подстанция 6/0,4 кВ в собственности. Административное здание 200 кв. м.

Объекты-аналоги, подобранные для земельного участка №7

Объект-аналог №1

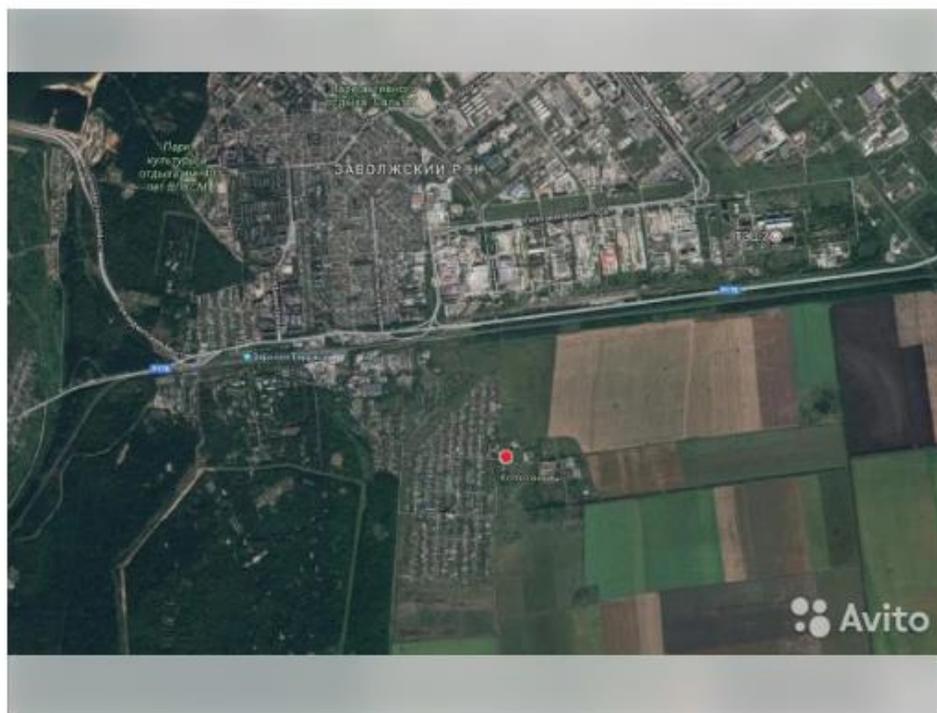
https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._promnaznacheniya_1113751412

Участок 42 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

18 февраля в 23:24



Площадь: 42 сот.; Расстояние до города: 12 км

Ульяновская область, Чердаклинский р-н
р-н Заволжский

[Скрыть карту ^](#)

3 500 000 ₽

8 927 270-22-06

[Написать сообщение](#)

Пользователь

Частное лицо

На Авито с октября 2017



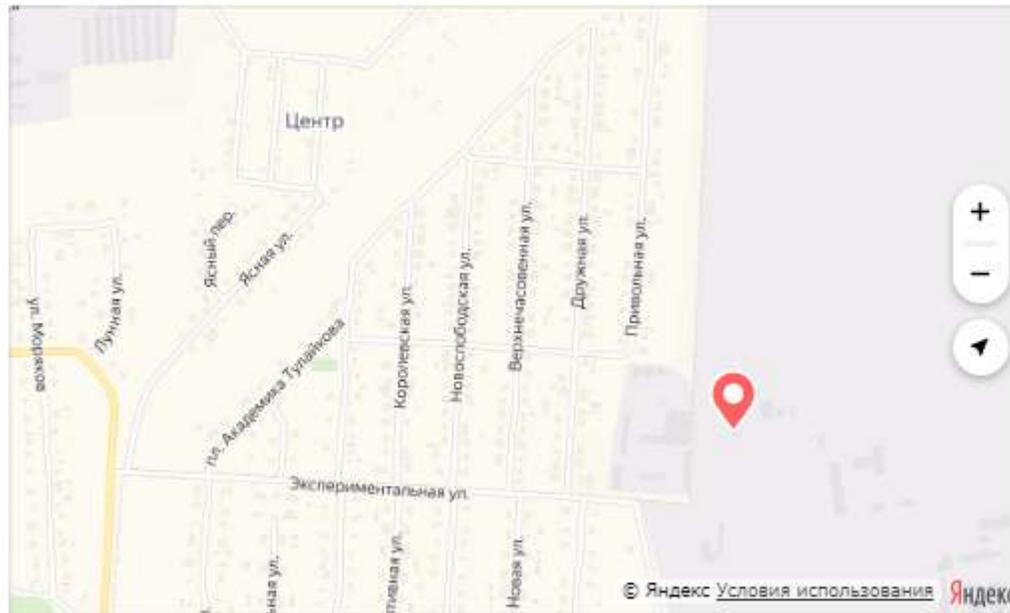
[Подписаться на продавца](#)

№ 1113751412, ☎ 5057 (+9)

Площадь: 42 сот.; Расстояние до города: 12 км

Ульяновская область, Чердаклинский р-н
р-н Заволжский

[Скрыть карту ^](#)



3 500 000 ₽

8 927 270-22-06

[Написать сообщение](#)

Пользователь

Частное лицо

На Авито с октября 2017



[Подписаться на продавца](#)

№ 1113751412, ☎ 5057 (+9)

Участок 42 сот. (промназначения).

Проведен свет промышленный 380V 50кВт.

Земля и здание в собственности. На участке находится здание 180кв.м. Расстояние до города: 1 км. Торг.

Объект-аналог №2

Все объявления в России / ... / Земельные участки / Купить / Промназначения

В каталог

Следующее —

Участок 8.5 сот. (промназначения)

1 300 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

19 февраля в 14:11



8 927 270-94-96

Написать сообщение

Алексей

Частное лицо

На Авито с апреля 2015

Завершено 5 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1307125035, 2924 (+6)

Площадь: 8.5 сот.; Расстояние до города: в черте города

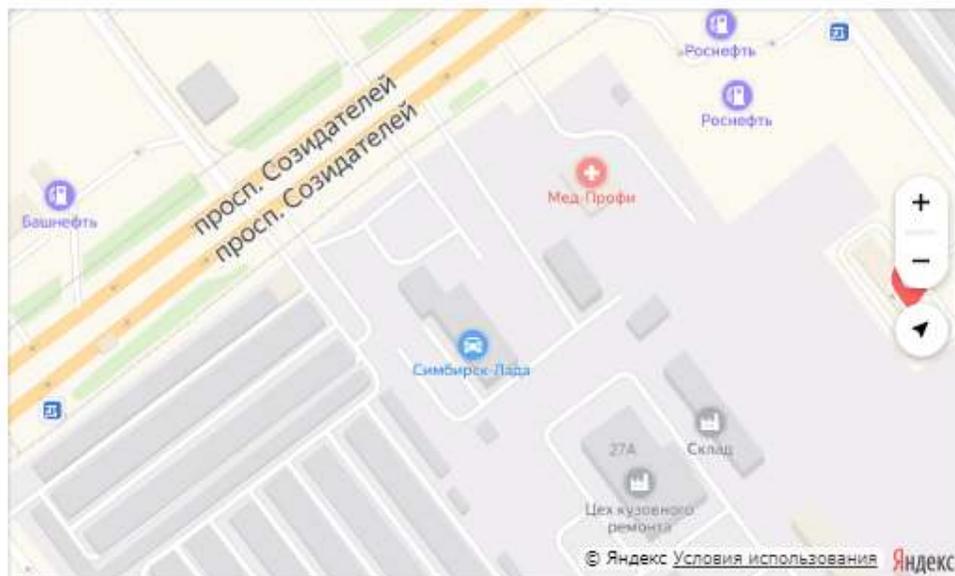
Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot._promnaznacheniya_1839641590

Площадь: 67 сот.; Расстояние до города: в черте города

Ульяновская область, Ульяновск, 10-й Инженерный пр., 20
р-н Заволжский

[Скрыть карту](#)



8 200 000 ₺

8 917 627-63-62

[Написать сообщение](#)

Айрат

Частное лицо
На Авито с марта 2017



[Подписаться на продавца](#)

№ 1839641590, 592 (+7)

Продам участок промназначения , зона ПК1 . Большой перечень вида разрешённого использования . Магазины, склады , лёгкая промышленность, общественное питание , обслуживание автомобилей .Участок ровный 80/80 метров , огорожен бетонным забором. Находится в центре Нового города . Рядом две заправочные станции, мойка самообслуживания, ГИБДД. Большой автомобильный трафик, так как 10 проезд Инженерный соединяет город с промзоной. Удобный заезд , от асфальта 20 м. На участке есть центральная канализация, центральный водопровод, центральное отопление , электричество . Остальные вопросы по телефону.

Объекты-аналоги, подобранные для зданий в рамках сравнительного подхода объекта оценки №3

Объект-аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/221898336/>

19 фев, 15:18 34 просмотра, 2 за сегодня

Платное

Производство, 12 000 м²

Ленинградская область, Тосненский район, Любань, Селецкое ш., 7 [На карте](#)

В избранное Пожаловаться



6 фото



12 000 м²

Площадь

1 из 1

Этаж

12 м

Выс. потолков

Свободно

Помещение

ID 12575

150 000 000 ₹

12 500 ₹ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

IRES GROUP Индустриальная
Недвижимость Регионов

Агентство недвижимости

На рынке с 2012 года

Ещё 292 объекта



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Участки на «Новой Риге»

87 777₹ сотка! –

Комфорт-класс

andreykovopark.ru

КП «Андрейково Парк». Новая Рига. ИЖС с коммуникациями. От 87 777 ₹ за сотку. Звоните!

[Выбрать участок](#)

[3D тур 360°](#) [Генплан](#)

[Цены](#)

Яндекс.Директ



Коммерческие помещения

От 132-159 м² в ЖК «TARMO» м. Черная речка. Первая линия. Витринные окна.



12 000 м² **1 из 1** **12 м** **Свободно**
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

ID 12575

Предлагаем к продаже производственный комплекс по переработке древесины и производству фанеры. Общей площадь строений 12079 кв.м. Земельный участок 8,7 (в собственности).

- Здание фанерного цеха 7079 кв.м.
Высота потолков 12,4 м;
Кран-балки 3 шт., г/п-3,2 т, расположены локально, по участкам.
Полы в цехе различные, частично выполнены бетонные полы, в местах размещения оборудования имеются бетонные приямки и фундаменты, оборудование фанерного производства демонтировано на 70%, для размещения другого производства потребуется частичная реконструкция полов.

- Здание мебельного цеха 5000 кв.м;
Высота потолков 6,5 м;
Котельная (4 котла ДКВР 10-13, макс.мощность 4х7,5 МВт) (требует ремонта);

Электричество 1,2 МВт, (2 трансформаторных подстанции, макс.мощность трансформаторов 1000 КВт и 630 КВт, разрешенная нагрузка по договору электроснабжения 1,2 МВт);
Локальные очистные сооружения по комплексной очистке сточных вод (в настоящее время выведены из эксплуатации).
Насосная, водонапорная башня и несколько более мелких объектов.

Газ - договорной объем на 2017 год 1,5 млн.куб.м в год, по действующим ТУ возможно увеличение объема до 2,4 млн.куб.м в год.

Водоснабжение осуществлялось по технической воде (для паровых котлов и отопления) непосредственно из реки Тигода (собственной насосной станцией, имеется договор на водопользование), для бытовых нужд из собственной артезианской скважины (лицензия на пользование закончилась), есть возможность получить воду от муниципального предприятия по водоснабжению (сети существуют).

в о сайте

150 000 000 ₪

12 500 ₪ за м²

PRO

IRES GROUP Индустриальная
Недвижимость Регионов
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 292 объекта



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Участки на «Новой Риге»
87 777₪ сотка! –
Комфорт-класс
andreykovopark.ru

КП «Андрейково Парк». Новая Рига. ИЖС с коммуникациями. От 87 777 ₪ за сотку. Звоните!

[Выбрать участок](#)
[3D тур 360°](#) [Генплан](#)
[Цены](#)

Яндекс.Директ



Коммерческие помещения
От 132-159 м² в ЖК «TARMO» м. Черная речка. Первая линия. Витринные окна. Отдельные входы. Звоните!

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/226590117/>

Производство, 8 000 м²

Ленинградская область, Бокситогорский район, Пикалевское городское поселение, Пикалево, ш. Ленинградское, 180 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [✂](#) [⚠ Пожаловаться](#)



📷 6 фото



8 000 м²

Площадь

1 из 1

Этаж

12 м

Выс. потолков

Свободно

Помещение

ID 13498

Продается производственный комплекс общей площадью 8000 м2, расположенный на земельном участке 3,4 га.

Общая площадь: 8000 м2

45 000 000 ₽

5 625 ₽ за м²

PRO

IRES GROUP Индустриальная

Недвижимость Регионов

Агентство недвижимости

На рынке с 2012 года

[Ещё 292 объекта](#)



+7 982 440-38-42

📄 СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)



Коммерческие помещения
От 132-159 м² в ЖК «TARMO» м. Черная речка. Первая линия. Витринные окна. Отдельные входы. Звоните!



Новый DDX фитнес в Мытищах ТЦ Июнь - Скидка 66% до 1 марта

mytyshi.ddxfitness.com

2500 кв.м. современных фитнес-технологий. Зона SPA. Более 50 групповых программ.

[Акция DDX Fitness](#)

[Возврат 100%](#)

ID 13498

Продается производственный комплекс общей площадью 8000 м2, расположенный на земельном участке 3,4 га.

Общая площадь: 8000 м2

Производственные помещения: 6000 м2

Офисные помещения: 600 м2

Земельный участок: 3,4 га

Высота потолков: 9-12 м

Крановое оборудование: нет

Коммуникации:

Водопровод: нет

Канализация: нет

Отопление: нет

Электричество: 50 кВт

Газ: нет

Земля и все строения в собственности.

В состав производственного комплекса входит:

- производственный корпус площадью 1900 м2, высота 12 м. Размер корпуса 24 x 72 м. Имеются подкрановые пути. В корпус заходит ж/д ветка, требуется восстановление.
- производственный корпус площадью 900 м2, высота 12 м. Размер корпуса 24 x 36 м.
- производственный корпус площадью 3000 м2, высота 9 м. Размер основного пролета 18 x 90 м.
- производственное помещение площадью 300 м2, высота 9 м.
- несколько складских помещений общей площадью 800 м2
- 2-х этажный административно-бытовой корпус площадью 600 м2.

Большая часть территории имеет твердое покрытие (асфальт/бетонные плиты), имеется ограждение по периметру.

Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Айрес Групп Борис Крупенин

45 000 000 ₪ 

5 625 ₪ за м²

 [Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

IRES GROUP Индустриальная
Недвижимость Регионов

Агентство недвижимости

На рынке с 2012 года

[Ещё 292 объекта](#)



+7 982 440-38-42

 СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)



Коммерческие помещения
От 132-159 м² в ЖК «TARMO» м. Черная речка. Первая линия. Витринные окна. Отдельные входы. Звоните!



Новый DDX фитнес
в Мытищах ТЦ Июнь -
Скидка 66% до 1 марта

mytishi.ddxfitness.com

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/219541065/>

Производство, 4 320 м²

Ленинградская область, Бокситогорский район, Пикалевское городское поселение, Пикалево, ул. Обринская [На карте](#)

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



2 фото



4 320 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

ID 11502

Предлагается к продаже универсальный производственный комплекс в г. Пикалево Ленинградской области, 2008 года постройки - под металлообработку и деревообработку, изготовление металлоконструкций, пластиковых изделий, производство стройматериалов, склад, сборочное производство и др.

250 м. до федеральной автодороги А-114 "Вологда - Новая Ладога"
Производственный корпус: 4 320 кв.м
Офисное здание: 80 кв.м
Земельный участок: 0,56 га

55 000 000 ₹ ↓

12 732 ₹ за м²

PRO
IRES GROUP Индустриальная
Недвижимость Регионов
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 292 объекта



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Участки на «Новой Риге»
87 777₹ сотка! –
Комфорт-класс

andreykovopark.ru

КП «Андрейково Парк». Новая Рига. ИЖС с коммуникациями. От 87 777 ₹ за сотку. Звоните!

[Выбрать участок](#)
[3D тур 360°](#) [Генплан](#)
[Цены](#)

Яндекс Директ



Коммерческие помещения
От 132-159 м² в ЖК «ТАРМО» и. Черная речка. Первая линия. Витринные окна. Отдельные входы. Звоните!

https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_pomeschenie_1879789006

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям

По всей России

Все объявления в России / ... / Купить / Производственное помещение

В каталог

Следующее →

Производственное складское помещение

12 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

15 февраля в 12:20



Площадь: 917 м²

8 911 989-14-07

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Дмитрий ПрофТехСтрой

Частное лицо

На Авито с сентября 2017

Завершено 14 объявлений



4 объявления пользователя

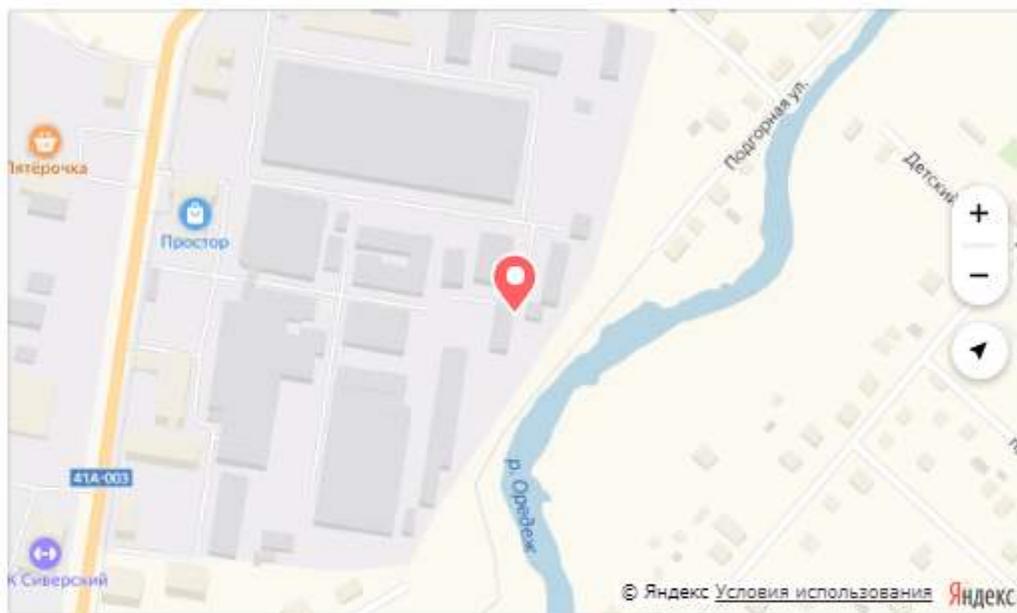
Подписаться на продавца

№ 1879789006, 319 (-7)

Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сиверское городское поселение, пос. городского типа Сиверский

[Скрыть карту](#) ^

12 000 000 ₽



8 911 989-14-07

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Дмитрий ПрофТехСтрой

Частное лицо

На Авито с сентября 2017

Завершено 14 объявлений



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

помещение

можем рассмотреть аренду. выполним ремонт под ваше тех задание.

цена здания с учетом НДС 20%. при оплате выдадим упд.

участок 16 соток

размер 24м на 36 м высота потолком 9м

газ внутри здания.

электричество 150кв. можно увеличить

водопровод центральный

центральная канализация

возможность подключить центральное отопление.

на участке стоит труба с оборудованием мегафон. мегафон платит за аренду трубы.

№ 1879789006, 319 (+7)

Объекты-аналоги, подобранные для зданий в рамках сравнительного подхода объекта оценки №7

Объект-аналог №1

<https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/190107835/>

Производство, 427 м²

Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Ленинградская ул., 32. На карте

Избранное | Фотографии | Видеопрогулка



5 фото



427 м²
Площадь

1 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Продается производственно-складской комплекс, общей площадью 427кв. м., земля в собственности площадью 348кв. м.
От собственника. Без комиссии.
Основные характеристики помещений:
- 3-этажное отдельно стоящее здание;
- асфальтированная подъездная дорога;
- разрешенная мощность 0,4кВт;
- 1 восток размером 3,5*3,5м;
- чистое помещение, бетонные полы;
- свой санузел, вода, подсобное помещение-электрошкафы;
- центральное отопление;
- естественная вентиляция.

3 800 000 Р ↑ ↓

8 900 Р за м²
Следите за колебаниями цены
УСН

ИЭИ
Агентство Регионального Развития
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 260 объектов

+7 917 060-30-40

СМС-сообщения будут бесплатны
Пожалуйста, помните, что наши ключи опубликованы на cian.ru. И всегда обращайтесь к нам.

Написать сообщение



Газовая Заправка под Ключ – Оборудование от Shelf!

www-gso.ru

Цены от завода производителя. Официальный представитель Shelf. Гарантия 3 года!

Оборудование
Пуско-наладочная бригада
Наши работы
Монтаж и установка



Газовая Заправка под Ключ – Оборудование от Shelf!

www-gso.ru

Цены от завода производителя. Официальный представитель Shelf. Гарантия

сегодня, 07:21 40 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Производство, 3 000 м²

Ульяновская область. Ульяновск, р-н Заволжский, пер. 2-й Светлый, 3 [На карте](#)

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



5 фото



3 000 м²

Площадь

1 из 2

Этаж

Свободно

Помещение

Предлагается к продаже производственное здание+административное здание, общей площадью 3000кв. м. Площадь земельного участка 2633кв. м.

- в производственный комплекс входит 2-х этажное здание площадью 2100кв. м. ;
- по периметру участок огорожен забором;
- отдельный вход, запасной выход;
- санузел, вода;
- автономное отопление;
- нормальное состояние.

Цена продажи 16 000 000рублей.

16 000 000 ₹

5 334 ₹ за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

PRO

Агентство Регионального Развития

Агентство недвижимости

На рынке с 2015 года

Еще 260 объектов



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Участки на «Новой Риге»
87 777₹ сотка! –
Комфорт-класс

andreykovopark.ru

КП «Андрейково Парк». Новая Рига. ИЖС с коммуникациями. От 87 777 ₹ за сотку. Звоните!

[Выбрать участок](#)

[3D тур 360°](#) [Генплан](#)

[Цены](#)

Яндекс.Директ



Участки на «Новой Риге»
87 777₹ сотка! –
Комфорт-класс

andreykovopark.ru

КП «Андрейково Парк». Новая Рига. ИЖС с коммуникациями. От 87 777 ₹ за сотку. Звоните!

[Выбрать участок](#)

[3D тур 360°](#) [Генплан](#)

[Цены](#)

<https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/173537133/>

Производство, 2 350 м²

Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, проезд 40-й Инженерный 18 [На карте](#)

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



9 фото



2 350 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

4,5 м
Выс. потолков

Свободно
Помещение

Производственная база общей площадью-2350 кв.м состоит: производственные, складские помещения-1930 кв.м., высота помещений-4.25 м., 2-х этажное административное здание-420 кв.м, земельный участок-5770 кв.м. аренда до 2053 года, баня, 2 гаража, кран-балка 5т, видеонаблюдение, территория огорожена. Отличный подъезд, рядом железная дорога, Димитровградское шоссе. Производство ориентировано на металлообработку (станки, оборудование). Имеются арендаторы (мебельное производство).

11 000 000 ₹ ↓

4 681 ₹ за м²

PRO

Жемчужина Поволжья
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 15 объектов



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Участки на «Новой Риге»
87 777₹ сотка! –
Комфорт-класс

andreykovopark.ru

КП «Андрейково Парк». Новая Рига. ИЖС с коммуникациями. От 87 777 ₹ за сотку. Звоните!

[Выбрать участок](#)

[3D тур 360°](#) [Генплан](#)

[Цены](#)

Яндекс.Директ



Газовая Заправка под
Ключ – Оборудование
от Shelf!

ems-gaz.ru

Цены от завода
производителя. Официальный
представитель Shelf. Гарантия
3 года!

[Оборудование](#)

[Пуско-наладочная бригада](#)

[Наши работы](#)

Объекты-аналоги, подобранные для зданий в рамках сравнительного подхода объекта оценки №1, 2, 4, 5, 6

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/gatchina/gotoviy_biznes/prodaetsya_deystvuyushaya_azs_927740657

Все объявления в России / Для бизнеса / Готовый бизнес / Сфера услуг

Продается действующая АЗС

Добавить в избранное | Добавить заметку | 21 февраля в 14:30



В каталог | Следующее —

10 000 000 ₽

Кредит наличными под залог
Подробнее

8 931 234-52-13

АО "Пенстройдеталь"
Компания
На Авито с декабря 2015
Завершено 6 объявлений

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

№ 927740657, ☎ 8861 (+10)

Ленинградская область, Гатчинский р-н, Гатчина | Показать карту

Avito



Ленинградская область, Гатчинский р-н, Гатчина

[Показать карту](#)

Продается действующая АЗС, расположенная по адресу Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Новый Свет. В собственности находится:

- земельный участок общей площадью 10 600 кв.м.,
- кирпичные постройки общей площадью 136,8 кв.м.,
- 4 топливораздаточные колонки для продажи АИ 80,92,95 и ДТ.

Территория АЗС асфальтирована, огорожена, имеется эстакада для ремонта грузовых машин, собственные электросети ЛЭП (ВЛ-0, 4 кВ, протяженностью 0,335 км), установлено видеонаблюдение, проведен интернет, телефон.

Возможно подключение до 150 кВт!

10 000 000 ₪

Кредит наличными под залог
[Подробнее](#)



8 931 234-52-13

АО "Ленстройдеталь"

Компания
На Авито с декабря 2015
Завершено 6 объявлений



13 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Сергей

№ 927740657, 📞 6861 (+10)

[Все объявления в России / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Торговое помещение](#)

[В каталог](#)

[Следующее →](#)

АЗС на трассе Санкт-Петербург - Псков, 47.5 м²

✓ 12 210 000 ₽

[♥ Добавить в избранное](#)

[📌 Добавить заметку](#)

12 февраля в 11:59



8 931 100-50-00

[ПАО «Банк «Санкт-Петербург»](#)

Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Сотрудник Банка

№ 920698926, 👁 10180 (+14)

АЗС в Сормовском районе

Добавить в избранное

Добавить заметку

Вчера в 08:23



Нижний Новгород

Горьковская, 1,6 км

[Показать карту](#)

Продается готовый бизнес - действующая АЗС в Нижнем Новгороде (Сормовский район, недалеко от центра Сормова). В собственности: объект АЗС (операторная 54 кв.м.), земельный участок 1403 кв. м., резервуарный парк - 5 емкостей под ЖМТ (по 25 куб.м). Продажа от собственника, возможен торг.

14 900 000 ₺

Кредит наличными под залог
[Подробнее](#)



8 920 250-52-35

[Написать сообщение](#)

ГЛОБАЛТРЕЙД

Компания

На Авито с сентября 2013

Завершено 74 объявления



9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Екатерина

№ 1129422231, 6412

8. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/309777236			
Кадастровый номер:		47:01:0000000:6719	

Номер кадастрового квартала:	47:01:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	14377

Адрес:	Ленинградская область, Выборгский район, тер МО "Рощинское городское поселение" Автодорога "Скандинавия" Е-18, 82 км.+150м.(слева)
Площадь, м²:	162.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание операторской АЗС
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007
Год завершения строительства:	2007
Кадастровая стоимость, руб.:	4585952.71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __ Всего листов выписки: __
29.01.2020 № 99/2020/309869588		
Кадастровый номер:		47:01:0000000:6719
Номер кадастрового квартала:	47:01:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 14377	
Адрес:	Ленинградская область, Выборгский район, тер МО "Рошинское городское поселение" Автодорога "Скандинавия" Е-18, 82 км.+150м.(слева)	
Площадь, м ² :	162.3	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Здание операторской АЗС	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007	
Год завершения строительства:	2007	
Кадастровая стоимость, руб.:	4585952.71	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309869588			
Кадастровый номер:		47:01:0000000:6719	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309634187

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	47:01:0000000:6719
	Адрес:	Ленинградская область, Выборгский район, тер МО "Роцинское городское поселение" Автодорога "Скандинавия" Е-18, 82 км.+150м.(слева)
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "АВРО", ИНН: 4708002820
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	27.08.2008
	номер государственной регистрации права:	47-78-15/045/2008-377
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	29.09.2018, рег.№ 47:01:0000000:6719-47/015/2018-1 Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 (аукцион № 6207); Акт №2 об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем (конкурсным кредитором , чьи требования обеспечены залогом имущества должника.; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 4 (аукцион № 5959)
2.2	правообладатель:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	29.09.2018
	номер государственной регистрации права:	47:01:0000000:6719-47/015/2018-2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

3. Получатель выписки: АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН

(инициалы, фамилия)

Документ подписан электронной подписью Фосреестра

Подписант

☒ Фосреестр

Информация о сертификате

АО «Фосреестр» ИНН 6663003127

Действителен с 25.12.2018 по 25.03.2021



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309632996

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	47:01:1536001:263
	Адрес:	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рощинское городское поселение", район озера Нахимовское, ур. Марченковское,
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Петров Виктор Алексеевич
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	27.12.2005
	номер государственной регистрации права:	47-78-15/056/2005-220
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	27.12.2005, рег.№ 47-78-15/056/2005-220
2.2	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "АВРО", ИНН: 4708002820
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	27.12.2005
	номер государственной регистрации права:	47-78-15/056/2005-220
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	29.09.2018, рег.№ 47:01:1536001:263-47/015/2018-1 Акт №2 об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем (конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника.); Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 4 (аукцион № 5959); Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 (аукцион № 6207)
2.3	правообладатель:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное

		общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	29.09.2018
	номер государственной регистрации права:	47:01:1536001:263-47/015/2018-2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3.	Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН
(инициалы, фамилия)

Документ подписан электронной подписью в Росреестре

Подписант

☒ Сервис

Информация о сертификате

АО «Росреестр» ИНН 7707083893

Действителен с 25.10.2018 по 29.09.2021



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309779572			
Кадастровый номер:		47:01:1536001:1886	

Номер кадастрового квартала:	47:01:1536001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рошинское городское поселение", в районе озера Нахимовское, автодорога "Скандинавия", 82 км+150 м
Площадь:	2400 +/- 11 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	602616
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	под строительство и эксплуатацию автозаправочной станции
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309779572			
Кадастровый номер:		47:01:1536001:1886	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
3.	Документы-основания:	3.1.	данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	вид:	Аренда, Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рошинское городское поселение", в районе озера Нахимовское, автодорога "Скандинавия", 82 км+150 м, кад.№ 47:01:1536001:1886, Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство и эксплуатацию автозаправочной станции, площадь 2 400 кв. м	
	дата государственной регистрации:	29.09.2018	
	номер государственной регистрации:	47:01:1536001:1886-47/015/2018-3	
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 17.03.2011 на 49 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210)	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды № 10988-10 земельного участка от 20.12.2010, дата регистрации 17.03.2011, №47-47-15/014/2011-347; Акт №2 об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем (конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника от 29.09.2017; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 4 (аукцион № 5959) от 09.06.2017; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 (аукцион № 6207) от 24.07.2017	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309868685			
Кадастровый номер:		47:01:1536001:1886	

Номер кадастрового квартала:	47:01:1536001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Роцинское городское поселение", в районе озера Нахимовское, автодорога "Скандинавия", 82 км+150 м
Площадь:	2400 +/- 11 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	602616
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309868685			
Кадастровый номер:		47:01:1536001:1886	

Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	под строительство и эксплуатацию автозаправочной станции
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309868685			
Кадастровый номер:		47:01:1536001:1886	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов специального назначения». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___
Всего разделов: ___	
Всего листов выписки: ___	
29.01.2020 № 99/2020/309868685	
Кадастровый номер:	47:01:1536001:1886
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. вид:	Аренда, Ленинградская область , Выборгский район , МО "Рошинское городское поселение", в районе озера Нахимовское, автодорога "Скандинавия", 82 км+150 м, кад.№ 47:01:1536001:1886, Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство и эксплуатацию автозаправочной станции, площадь 2 400 кв. м
дата государственной регистрации:	29.09.2018
номер государственной регистрации:	47:01:1536001:1886-47/015/2018-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.03.2011 на 49 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
основание государственной регистрации:	Договор аренды № 10988-10 земельного участка от 20.12.2010, дата регистрации 17.03.2011, №47-47-15/014/2011-347; Акт №2 об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем (конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника от 29.09.2017; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 4 (аукцион № 5959) от 09.06.2017; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 (аукцион № 6207) от 24.07.2017
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу	данные отсутствуют

	закона согласия третьего лица, органа:	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

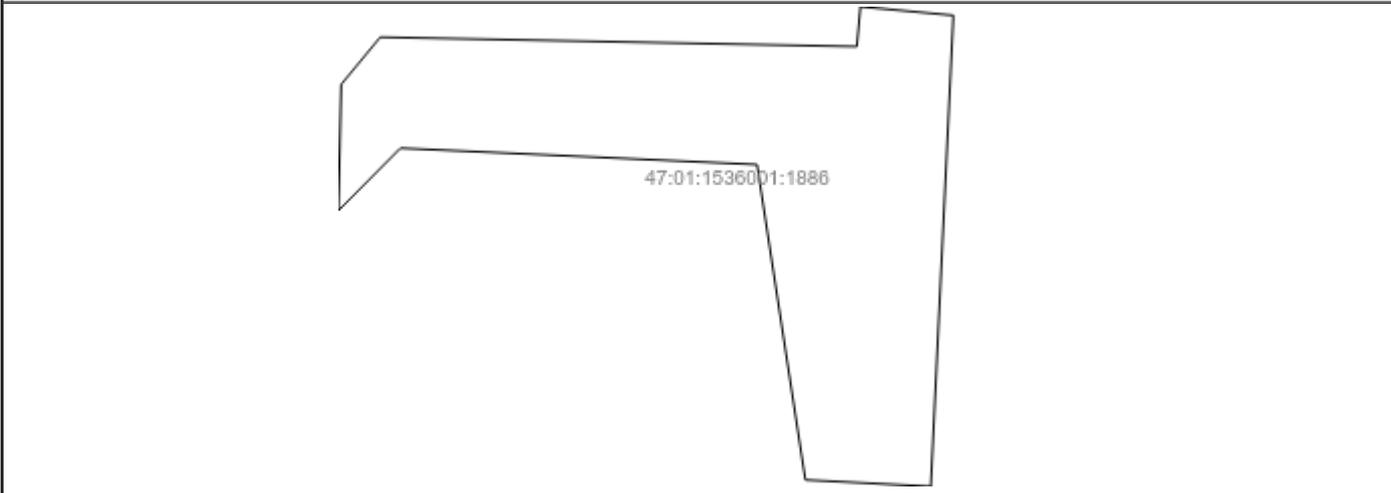
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309868685			
Кадастровый номер:		47:01:1536001:1886	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309868685			
Кадастровый номер:		47:01:1536001:1886	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	484200.47	1337385.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	484199.26	1337398.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	484133.7	1337395.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	484134.6	1337378.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	484178.5	1337371.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	484180.78	1337322.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	484172.09	1337313.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	484189.65	1337314.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	484196.23	1337319.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	484194.92	1337385.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309667318

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., в соответствии с частью 12 статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомляем, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствует запрошенная Вами информация.

1.	Вид запрошенной информации:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости
2.	Содержание запроса:	Объект недвижимости с кадастровым номером: 47:01:1536001:1886
3.	Причины направления уведомления:	Запрашиваемые сведения отсутствуют
4.	Правопритязания:	отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН

(инициалы, фамилия)

Документ подписан электронной подписью в Росреестре

Подписант

☒ Подпись

Информация о сертификате

АО «Еврософт» ИНН 6663003127

Действителен с 25.12.2018 по 29.05.2020



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309795679			
Кадастровый номер:		47:01:1536001:263	

Номер кадастрового квартала:	47:01:1536001
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рошинское городское поселение", район озера Нахимовское, ур. Марченковское,
Площадь:	2582 +/- 30 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	9244
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения крестьянского хозяйства животноводческого направления
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309870092			
Кадастровый номер:		47:01:1536001:263	

Номер кадастрового квартала:	47:01:1536001
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рощинское городское поселение", район озера Нахимовское, ур. Марченковское,
Площадь:	2582 +/- 30 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	9244
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309870092			
Кадастровый номер:		47:01:1536001:263	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения крестьянского хозяйства животноводческого направления
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309870092			
Кадастровый номер:		47:01:1536001:263	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___
Всего разделов: ___	
Всего листов выписки: ___	
29.01.2020 № 99/2020/309870092	
Кадастровый номер:	47:01:1536001:263
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47:01:1536001:263-47/015/2018-2 от 29.09.2018
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309632996

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	47:01:1536001:263
	Адрес:	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рощинское городское поселение", район озера Нахимовское, ур. Марченковское,
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Петров Виктор Алексеевич
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	27.12.2005
	номер государственной регистрации права:	47-78-15/056/2005-220
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	27.12.2005, рег.№ 47-78-15/056/2005-220
2.2	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "АВРО", ИНН: 4708002820
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	27.12.2005
	номер государственной регистрации права:	47-78-15/056/2005-220
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	29.09.2018, рег.№ 47:01:1536001:263-47/015/2018-1 Акт №2 об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем (конкурсным кредитором , чьи требования обеспечены залогом имущества должника.; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 4 (аукцион № 5959); Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 (аукцион № 6207)
2.3	правообладатель:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное

		общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	29.09.2018
	номер государственной регистрации права:	47:01:1536001:263-47/015/2018-2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3.	Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН
(инициалы, фамилия)

Документ подписан электронной подписью в Росреестре

Подписант

☒ Сервис

Информация о сертификате

АО «Росреестр» ИНН 7707083893

Действителен с 25.10.2018 по 25.05.2021



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309641541

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение	
	Кадастровый номер:	47:27:0000000:12312	
	Адрес:	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, г.Кириши, пр.Победы, д.26	
2.	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "АВРО", ИНН: 4708002820
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации права:	08.05.2008
		номер государственной регистрации права:	47-78-19/010/2008-162
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	15.08.2018, рег.№ 47:27:0000000:12312-47/019/2018-2 Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем, конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 1 (аукцион № 6207)
	2.2	правообладатель:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации права:	15.08.2018
		номер государственной регистрации права:	47:27:0000000:12312-47/019/2018-1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:			
3.	Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309779068			
Кадастровый номер:		47:27:0702004:158	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0702004
Дата присвоения кадастрового номера:	06.09.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ленинградская область, г. Кириши, пр. Победы, д. 26
Площадь:	5330 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	6926228.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:27:0000000:12312
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для использования под автозаправочную станцию
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/309779068			
Кадастровый номер:		47:27:0702004:158	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
3.	Документы-основания:	3.1.	данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	вид:	Аренда, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	15.08.2018	
	номер государственной регистрации:	47:27:0702004:158-47/019/2018-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 11.11.2008 на 49 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210)	
4.1.1.	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №0381/08 от 06.06.2008г., дата регистрации 11.11.2008г., №47-78-19/030/2008-231; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 1 (аукцион № 6207) от 24.07.2017; Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем, конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника от 29.09.2017 №1	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

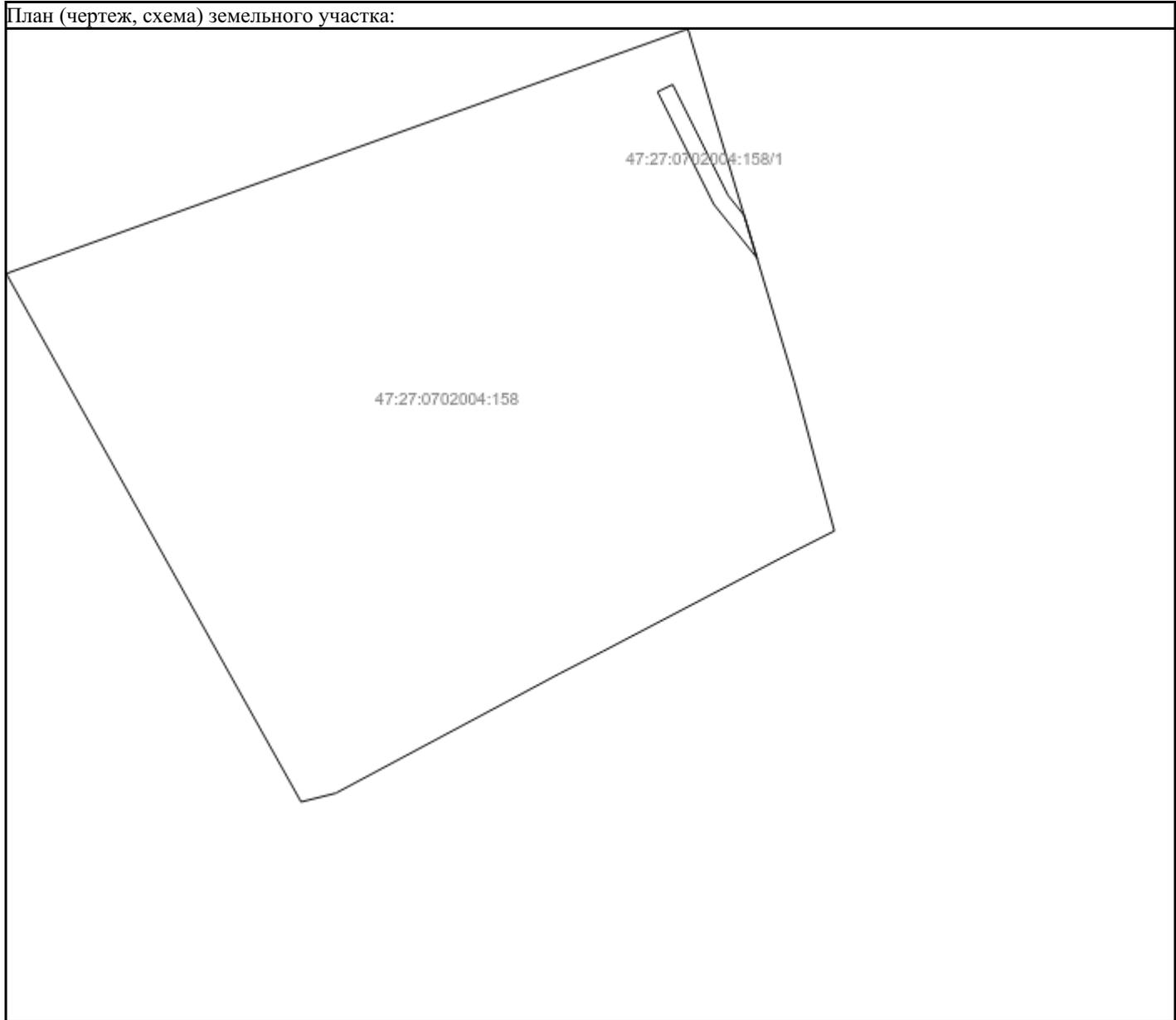
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309779068			
Кадастровый номер:		47:27:0702004:158	



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Документ подписан и электронной подписью в Росреестре

Подписант

Подписант

Информация о сертификате

Сертификат № 25112018000000000000
Действителен до 25.12.2018 г.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309869169			
Кадастровый номер:		47:27:0702004:158	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0702004
Дата присвоения кадастрового номера:	06.09.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ленинградская область, г. Кириши, пр. Победы, д. 26
Площадь:	5330 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	6926228.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:27:0000000:12312
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309869169			
Кадастровый номер:		47:27:0702004:158	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для использования под автозаправочную станцию
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309869169			
Кадастровый номер:		47:27:0702004:158	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___
Всего разделов: ___	
Всего листов выписки: ___	
29.01.2020 № 99/2020/309869169	
Кадастровый номер:	47:27:0702004:158
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Аренда, Весь объект
дата государственной регистрации:	15.08.2018
номер государственной регистрации:	47:27:0702004:158-47/019/2018-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.11.2008 на 49 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №0381/08 от 06.06.2008г., дата регистрации 11.11.2008г., №47-78-19/030/2008-231; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 1 (аукцион № 6207) от 24.07.2017; Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем, конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника от 29.09.2017 №1
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприязнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

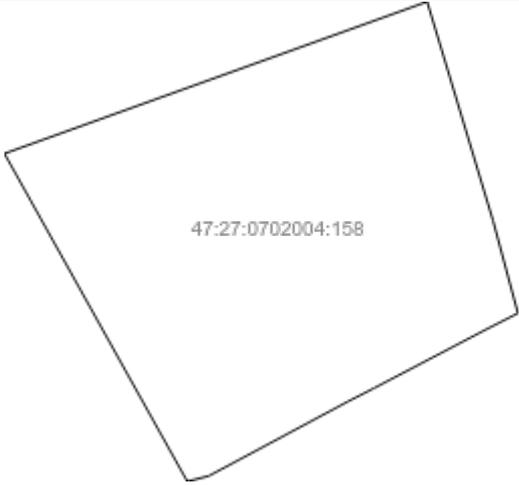
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309869169			
Кадастровый номер:		47:27:0702004:158	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309869169			
Кадастровый номер:		47:27:0702004:158	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	381	394	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	381	1251	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	392	393	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	392	1252	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	393	394	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1249	1250	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1249	1253	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1250	1251	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1252	1253	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309869169			
Кадастровый номер:		47:27:0702004:158	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	381898.75	2312416.2	данные отсутствуют	0.3
2	381913.08	2312442.79	данные отсутствуют	0.3
3	381915.77	2312447.99	данные отсутствуют	0.3
4	381927.09	2312469.42	данные отсутствуют	0.3
5	381930.24	2312475.59	данные отсутствуют	0.3
6	381948.11	2312470.82	данные отсутствуют	0.3
7	381990.55	2312458.15	данные отсутствуют	0.3
8	381961.15	2312376.95	данные отсутствуют	0.3
9	381897.7	2312412.07	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309869169			
Кадастровый номер:		47:27:0702004:158	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:27:0702004:158/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.





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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309869169			
Кадастровый номер:		47:27:0702004:158	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	41	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации , 47.27.2.112, Постановление администрации МО Киришский муниципальный район Ленинградской области № 766 от 10.10.2012
данные отсутствуют	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО))

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309869169			
Кадастровый номер:		47:27:0702004:158	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК 47 зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	381983.86	2312456.33	данные отсутствуют	0.1
10	381983.86	2312456.33	данные отсутствуют	0.1
11	381982.99	2312454.53	данные отсутствуют	0.1
12	381969.47	2312461.23	данные отсутствуют	0.1
13	381963.02	2312466.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	381968.14	2312464.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	381970.53	2312462.94	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Документ подписан электронной подписью в Росреестре

Подписант

Информация о сертификате

Сертификат

Сертификат электронной подписи
 Действителен до 25.12.2025 18:00:00

Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309642226

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., в соответствии с частью 12 статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомляем, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствует запрошенная Вами информация.

1.	Вид запрошенной информации:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости
2.	Содержание запроса:	Объект недвижимости с кадастровым номером: 47:27:0702004:158
3.	Причины направления уведомления:	Запрашиваемые сведения отсутствуют
4.	Правопритязания:	отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН

(инициалы, фамилия)

Документ подписан электронной подписью в Росреестре

Подписант

☒ Сервис

Информация о сертификате

АО «Еврософт» ИНН 7707083893
Действителен с 25.12.2018 по 29.05.2020



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

На основании запроса от 29.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
29.01.2020 № 99/2020/310213072			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:12312	
Номер кадастрового квартала:	47:27:0702004		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 47-78-19/010/2008-162, Инвентарный номер: 6815		
Адрес:	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, г.Кириши, пр.Победы, д.26		
Основная характеристика (для сооружения):	площадь застройки	5330	кв.м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	АЗС на 350 условных заправок в сутки с внутриквартальными сетями инженерно-технического обеспечения и благоустройством, здание операторской, 5шт. емкостей топливного парка, навес над ТРК, 1шт. аварийная емкость, 4шт. ТРК, очистные сооружения		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 29.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/310213072			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:12312	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:27:0702004:158	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 29.01.2020

№ 99/2020/310104410

На основании запроса от 29.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение	
	Кадастровый номер:	47:27:0000000:12312	
	Адрес:	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, г.Кириши, пр.Победы, д.26	
2.	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "АВРО", ИНН: 4708002820
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации права:	08.05.2008
		номер государственной регистрации права:	47-78-19/010/2008-162
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	15.08.2018, рег.№ 47:27:0000000:12312-47/019/2018-2 Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем, конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 1 (аукцион № 6207)
	2.2	правообладатель:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации права:	15.08.2018
		номер государственной регистрации права:	47:27:0000000:12312-47/019/2018-1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:			
3.	Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	

ДОГОВОР
аренды АЗС

г. Кириши

01 января 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «АВРО», созданное в соответствии с законодательством РФ, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице конкурсного управляющего Богуды Романа Александровича, действующего на основании решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-1417/2014 от 20 октября 2014 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АВТО-НЕФТЕПРОДУКТ-КИРИШИ», созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Петрова Алексея Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель отдает, а Арендатор принимает в аренду имуществомные комплексы в составе трех АЗС, а именно «АЗС – Кириши», «АЗС-Глажево», «АЗС-Будогощ», далее в совокупности именуемые «Объекты». Состав имуществомных комплексов каждой АЗС, их место расположения указано в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.2. Объект будет использоваться для ведения любой хозяйственной деятельности, кроме запрещенной действующим законодательством РФ.

1.3. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Объекта, в том числе в результате сдачи помещений Объекта в субаренду, являются его собственностью.

СТАТЬЯ 2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Настоящий Договор заключен сроком до 30 сентября 2017 года («Срок аренды»).

2.2. Арендатор вступит во владение Объектом начиная с даты подписания Акта приема-передачи Объекта. Срок аренды исчисляется с даты подписания Акта приема-передачи.

Объект передается в аренду по акту приема - передачи Объекта. В Акте приема-передачи должно быть подробно указано техническое состояние помещений, наличие вспомогательного оборудования, коммуникаций и иная информация, характеризующая Объект на момент сдачи в аренду. Указанный срок на передачу Объекта может быть продлен по соглашению сторон в случае объективных причин, препятствующих приему Объекта Арендатором.

2.3. Срок действия Договора может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением Сторон.

2.4. Арендатор обязан в течение 10 дней с момента окончания срока действия Договора передать Арендодателю Объект по акту приема - передачи, в котором должно быть отражено техническое состояние Объекта на момент передачи.

СТАТЬЯ 3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата составляет 210000 (Двести десять тысяч тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 18%, исходя из следующего расчета:

3.1.1. арендная плата за аренду имуществомного комплекса «АЗС-Кириши» составляет 130000 (сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 18%

3.1.2. арендная плата за аренду имуществомного комплекса «АЗС-Глажево» составляет 70000 (七十 тысяч тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе с НДС 18%

3.1.3. арендная плата за аренду имуществомного комплекса «АЗС-Будогощ» составляет 10000 (Десять тысяч тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 18%.

Коммунальные платежи за использование ресурсов, платежи за энергоснабжение, а также плата за землю включены в арендную плату и дополнительной компенсации со стороны Арендатора не подлежат.

Арендная плата за неполный месяц рассчитывается пропорционально периоду аренды.

56

3.3. Арендная плата перечисляется на расчетный счет Арендодателя до 05 числа каждого календарного месяца.

3.4. Начисление арендной платы осуществляется с даты подписания акта приема-передачи Объекта в аренду и заканчивается датой подписания акта о возврате Объекта Арендодателю.

СТАТЬЯ 4. ОБРЕМЕНЕНИЯ

4.1. Объект находится в залоге у ОАО «Международный банк Санкт-Петербурга» (далее – Банк) в качестве обеспечения обязательств Арендодателя, вытекающих из кредитного договора.

4.2. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект не выставлен на торги. Срок аренды по настоящему Договору определен исходя из прогнозных ожидаемых сроков совершения действий по обращению взыскания на Объект.

4.3. Арендодатель принимает на себя обязательство уведомлять Арендатора обо всех ставящихся ему известных действиях и намерениях в отношении Объекта со стороны Банка.

4.4. Настоящий Договор заключается с согласия Банка.

СТАТЬЯ 5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. В соответствии с п. 2.2 Договора передать Арендатору в пользование Объект по Акту приема-передачи.

5.1.2. Не чинить препятствий Арендатору в правомочном использовании арендуемого Объекта.

5.1.3. За свой счет производить капитальный ремонт Объекта, если Стороны не договорятся о другом.

5.1.4. Не ограничивать доступ к Объекту и в помещения Объекта сотрудникам, транспорту, партнерам и клиентам Арендатора.

5.1.5. Обеспечить бесперебойную подачу в помещения Объекта электроэнергии, теплоснабжения, связи, водоснабжения и канализации (если таковое обеспечено наличием соответствующих коммуникаций) в соответствии с существующими нормами.

5.1.6. По просьбе Арендатора, оказывать содействие в получении согласования соответствующих органов и последующей установке или демонстрации снаружи Объекта, а также внутри Объекта в месте, видимом снаружи, каких-либо рекламных объявлений, вывесок, досок для агентских сообщений, плакатов, цифр, букв, стоек, флагов, тарелок спутниковых антенн и оборудования для приема и передачи сообщений, прожекторов, а также, по просьбе Арендатора, установить фирменную вывеску Арендатора на входе на Территорию при условии, что ее дизайн, стиль, размеры и расположение будут соответствовать требованиям, предъявляемым соответствующим муниципальным органом для такой рекламы.

5.2. Для обеспечения выполнения своих обязательств по обслуживанию Объекта в соответствии с Договором Арендодатель вправе заключить соответствующий договор со специализированной организацией, согласованной с Арендатором.

СТАТЬЯ 6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДАТОРА

6.1. Арендатор обязан:

6.1.1. Использовать Объект по назначению, указанному в п. 1.3 Договора.

6.1.2. Содержать Объект и его оборудование в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю.

6.1.3. Производить оплату по Договору в размере и в сроки, установленные Договором.

6.1.4. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 10 дней о предстоящем освобождении Объекта, в том числе его части, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

6.1.5. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении в течение 10 дней, передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Объекте перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещения, без компенсации со стороны Арендодателя.

6.1.6. Хранить весь мусор и отходы в соответствующем контейнере или контейнерах на Территории или в других местах, указанных Арендодателем.

6.1.7. Незамедлительно информировать Арендодателя о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и иного, а также обо всем случившемся, что может ущемить интересы Арендодателя на Территории.

6.1.8. Немедленно информировать представителей Арендодателя о признаках аварийного состояния сантехнического, отопительного, электротехнического и иного оборудования в Объекте.

6.1.9. По требованию Арендодателя предоставлять в разумные сроки информацию по Договорам субаренды помещений Объекта.

6.1.10 Производить текущий ремонт полученного в аренду имущества.

СТАТЬЯ 7. ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

7.1. Арендодатель имеет право:

7.1.1. По предварительному согласованию с Арендатором, входить в Объект в разумное время с целью контроля состояния помещений Объекта или производства необходимых ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри помещения или составляют часть его, а также для установки, проверки, ремонта, обновления, перестройки и обслуживания всех соседних помещений и мест общего пользования и для выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору. При посещении помещений Арендодатель должен обеспечить, чтобы уполномоченные им лица не нанесли ущерб арендуемому Объекту и / или не причинили вреда имуществу Арендатора или третьих лиц, а также доставляли как можно меньше неудобств своими действиями. В случае возникновения каких-либо повреждений в помещениях Объекта их устранение осуществляется силами и за счет Арендодателя. Вред, причиненный имуществу Арендатора или третьих лиц в результате таких посещений, возмещается Арендодателем в полном объеме.

7.1.2. После получения письменного уведомления от Арендатора о предстоящем освобождении Объекта или его части Арендодатель вправе, предварительно уведомив Арендатора, показывать освобождаемые помещения потенциальным арендаторам. Визиты Арендодателя в указанные помещения не должны существенным образом нарушать деятельность Арендатора и ограничивать его возможность пользования Объектом.

7.1.3. В любое время отказаться от Договора, письменно известив Арендатора об этом за 10 дней.

СТАТЬЯ 8. ПРАВА АРЕНДАТОРА

8.1 Арендатор имеет право:

8.1.1. Подсоединять и использовать (с предварительного согласия Арендодателя) все коммуникации и оборудование, обслуживающие Объект.

8.1.2. Проходить в места общего пользования на Территории и использовать места общего пользования для целей, для которых они предназначаются.

8.1.3. Подсоединить свою систему охраны к соответствующей системе и помещению службы охраны на Территории при условии одобрения Арендодателем технических деталей и условий такого подсоединения.

8.1.4. По согласованию с Арендодателем за свой счет и своими силами устанавливать или демонтировать снаружи Объекта, а также внутри Объекта в месте, видимом снаружи, какие-либо рекламные объявления, вывески, доски для агитских сообщений, плакаты, цифры, буквы, стойки, флаги, тарелки спутниковых антенн и оборудование для приема и передачи сообщений, прожекторы, а также установить свою фирменную вывеску на входе на Территорию при условии, что ее дизайн, стиль, размеры и расположение будут соответствовать требованиям предъявляемым соответствующим государственным или муниципальным органом для такой рекламы.

8.1.5. Сдавать в субаренду Объект как в целом, так и какую-либо его часть, только с письменного согласия Арендодателя. При этом все полученное по Договорам субаренды будет являться собственностью Арендатора.

[Handwritten signature]
3

8.1.6. Производить любые улучшения, перепланировки, отделку помещений Объекта при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности.

8.1.7. В любое время отказаться от Договора, письменно известив Арендодателя об этом за 10 дней.

8.1.8. круглосуточно размещать на Территории, прилегающей к Объекту, легковой, а также грузового транспорта при условии, что данный автотранспорт не препятствует проезду по Территории других транспортных средств.

8.2. Арендатор при условии отсутствия нарушений с его стороны пользуется преимущественным правом на продление Договора аренды на тех же условиях на новый срок, а также на заключение нового Договора аренды.

СТАТЬЯ 9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, должны, в первую очередь разрешаться путем дружественных переговоров между Сторонами.

9.2. Если Сторонам не удастся урегулировать такой спор в течение 10 дней календарных дней после письменного уведомления одной из Сторон другой Стороны о существовании спора, то спор разрешается в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

СТАТЬЯ 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

10.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору ущерб другой Стороне, обязана полностью возместить другой Стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

10.3. В случае несоблюдения обязательства, оговоренных в Договоре, виновная Сторона несет полную материальную ответственность за ущерб, нанесенный имуществу другой Стороны и третьих лиц, в полном размере.

10.4. В случае если Объект в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние или подвергнется частичному или полному разрушению, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет собственных средств или возмещает Арендодателю нанесенный ущерб в полном объеме в установленном законом порядке.

10.5. В случае просрочки платежей в счет арендной платы по вине Арендатора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0.1% от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки свыше 10 календарных дней.

10.6. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

СТАТЬЯ 11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке, при этом Арендодатель обязан уведомить Арендатора за 10 дней.

11.2. В случае если за 10 дней до истечения срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о своем намерении прекратить его действие, Договор считается продленным на такой же срок на тех же условиях.

11.3. Настоящий Договор и Приложения к нему содержат в себе все договоренности между Сторонами относительно указанного в Договоре Объекта и никакие устные договоренности и письменные сообщения не могут изменять положений настоящего Договора. Все последующие изменения и поправки будут иметь силу только в том случае, если они будут оформлены в письменном виде и должным образом подписаны Сторонами.

11.4. Нумерация и названия различных статей настоящего Договора даны лишь для удобства пользования и не влияют на толкование самого Договора.

11.5. Если какое-либо условие или положение настоящего Договора или применение его к какому-либо лицу или обстоятельству будет в какой-либо степени признано недействительным,

это не влияет на остальные условия и положения настоящего Договора и применение их к лицам и обстоятельствам.

11.6. Все уведомления, направляемые Сторонами в соответствии с настоящим Договором, вручаются лично уполномоченному лицу под расписку о получении либо направляются предварительно оплаченным заказным письмом с уведомлением о вручении на следующие адреса, которые могут быть изменены в письменной форме

Все уведомления вступают в силу на момент получения.

11.7. Обе Стороны ручаются, что они являются должным образом созданными юридическими лицами, что они совершили все действия в своих организациях, которые необходимы для заключения настоящего Договора и выполнения своих обязательств по нему, что они получили все необходимые разрешения государственных органов на заключение настоящего Договора и выполнение его, а также что подписание ими настоящего Договора и их действия на его основании не будут нарушать действующее законодательство.

11.8. Настоящий Договор составлен и подписан в 2-х экземплярах, причем все экземпляры имеют равную силу.

11.9. Настоящий Договор сопровождается Приложением №1 «Перечень арендуемого имущества, входящего в состав Объекта».

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель ООО «АВРО»

187110, г. Кириши, Ленинградская обл.,
п. Энтузиастов, д.2
ИНН 4708002820
ОКПО 31103550 ОКОНХ 71100
р/с 40702810700000012249
в ОАО «МБСП» г. Санкт-Петербург
БИК 044030760,
к/с 30101810600000000760
Коды по ОКОНХ 71100, 51510
Код по ОКПО 31103550
Law@3@mail.ru

Арендатор ООО «АВТО-НЕФТЕПРОДУКТ-КИРИШИ»

187110, РФ, Ленинградская область,
Киришской р-н, г Кириши, п. Энтузиастов, д.
22, офис 1,
ОГРН 1164704066273 ИНН 4727003611;
КПП 472701001,
ОКПО 05760997, ОКТМО 41624101001,
БАНК ВТБ (ПАО)
БИК 044106729, ИНН 7702070139, КПП
470543001, ОКПО 90324463
К/сч 30 10 18 10 40 00 00 00 07 29
Р/сч 40 70 28 16 26 20 80 00 01 01
Телефон/факс 8 (8-13-68) 5-60-18; 5-55-16; 5-
52-32
e-mail: andretrov@mail.ru

ПОДПИСИ СТОРОН:

Конкурентный управляющий
ООО «АВРО»



Богун Р.А.

Генеральный директор
ООО «АВТО-НЕФТЕПРОДУКТ-КИРИШИ»



Петров А.В.

- Резервуар сварной горизонтальный цилиндрический двустенный подземный хранения нефтепродуктов емкостью 25 м. куб., заводской номер 575, 2007 года вынута по цене 162 000 (Сто шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек;

- Резервуар сварной горизонтальный цилиндрический двустенный подземный хранения нефтепродуктов емкостью 10 м. куб., заводской номер 577, 2007 года вынута по цене 162 000 (Сто шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек;

- Резервуар сварной горизонтальный цилиндрический двустенный подземный хранения нефтепродуктов емкостью 25 м. куб., заводской номер 576, 2007 года вынута по цене 162 000 (Сто шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек;

- Резервуар сварной горизонтальный цилиндрический одностенный подземный хранения нефтепродуктов емкостью 10 м. куб., заводской номер 578, 2007 года вынута по цене 162 000 (Сто шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек;

- Резервуар сварной горизонтальный цилиндрический двустенный подземный хранения нефтепродуктов емкостью 25 м. куб., заводской номер 574, 2007 года вынута по цене 162 000 (Сто шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек;

- Резервуар сварной горизонтальный цилиндрический двустенный подземный хранения нефтепродуктов емкостью 25 м. куб., заводской номер 573, 2007 года вынута по цене 162 000 (Сто шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек;

Б) Принадлежащее Должнику право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, город Кириши, проспект Победы, дом 26, кадастровый номер 47:27:07 004:0158, площадью 5330 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для использования под автозаправочную станцию. Земельный участок принадлежит Должнику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №0381/08 от 06.06.2008, заключенного с Муниципальным учреждением «Администрация муниципального образования Киришский муниципальный район Ленинградской области», сроком на 49 лет с 06.06.2008, зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу Ленинградской области 11.11.2008, номер регистрации 47-78-19/030/2008-стоимостью 8 100 000 рублей 00 копеек.

десяти процентов также на кэшбэк переданной кассы на сумму 100 000 руб.
настоящего Акта Должник передал в собственность Конкурсному кредитору.
Конкурсный кредитор принял следующее движимое и недвижимое имущество:

А) Принадлежащая Должнику на праве собственности АЗС на 350 условных заправок в сутки с внутриквартальными сетями инженерно-технического обеспечения и благоустройством, здание операторской, 5 шт. емкостей топливного парка, навес над ТРК, 1 шт. аварийная емкость, 4 шт. ТРК, очистные сооружения, находящиеся по адресу: Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское городское поселение, город Кириши, пр. Победы, дом 26, назначение: транспортного назначения, площадью 5330 кв.м., инв. 6815, лит. А, Г, г1, г2, г3, г4, г5, г6, г7, кадастровый (или условный) номер 47-78-19/010/2008-162; общей стоимостью 24 300 000 (Двадцать четыре миллиона триста тысяч) рублей 00 копеек, в том числе:

- Топливораздаточная колонка ADAMOV SYSTEMS, тип V-line H 4602.040/2/40, заводской номер 1137/07, 2007 года выпуска, по цене 243 000 (Двести сорок три тысячи) рублей 00 копеек;

- Топливораздаточная колонка ADAMOV SYSTEMS, тип V-line H 4602.200/2/80, заводской номер 1153/07, 2007 года выпуска, по цене 243 000 (Двести сорок три тысячи) рублей 00 копеек;

- Топливораздаточная колонка ADAMOV SYSTEMS, тип V-line H 4602.040/2/40, заводской номер 1136/07, 2007 года выпуска, по цене 243 000 (Двести сорок три тысячи) рублей 00 копеек;

- Топливораздаточная колонка ADAMOV SYSTEMS, тип V-line H 4602.040/2/40, заводской номер 1158/07, 2007 года выпуска, по цене 243 000 (Двести сорок три тысячи) рублей 00 копеек;

Дополнительное соглашение к
Договору аренды АЗС от 01.01.2017г.

Санкт-Петербург

29.09.2017

Общество с ограниченной ответственностью «АВРО», созданное в соответствии с законодательством РФ, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице конкурсного управляющего Бигуна Романа Александровича, действующего на основании решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-1417/2014 от 20 октября 2014 года, с одной стороны,

Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество), созданное в соответствии с законодательством РФ, именуемое в дальнейшем «Новый Арендодатель», созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя Правления Бажанова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АВТО-НЕФТЕПРОДУКТ-КИРИШИ», созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Петрова Алексея Вячеславовича, действующего на основании Устава с третьей стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды АЗС от 01.01.2017г. (далее – Договор), о нижеследующем.

1. Стороны пришли к соглашению внести следующие изменения в Договор.

1.1. Изложить п. 2.1 Договора в следующей редакции:

«2.1. Настоящий Договор заключен сроком **по 20.12.2017г.** включительно.»

1.2. Изложить п.3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Начиная с 01 ноября 2017г. Арендная плата по Договору составляет **300 000** (триста тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 18% в размере 45 762, 71 (сорок пять тысяч семьсот шестьдесят два) рубля 71 коп., исходя из следующего расчета:

3.1.1. Арендная плата за аренду имущественного комплекса «АЗС-Кириши» составляет 200 000 (двести тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 18% 30 508,47 (тридцать тысяч пятьсот восемь) рублей 47 коп.

3.1.2. Арендная плата за аренду имущественного комплекса «АЗС-Глажево» составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 18% в размере 7 627 (семь тысяч шестьсот двадцать семь) рублей 12 коп.

3.1.3. Арендная плата за аренду имущественного комплекса «АЗС-Будогощь» составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 18% в размере 7 627 (семь тысяч шестьсот двадцать семь) рублей 12 коп.»

Коммунальные платежи за пользование водоснабжением, водоотведением, отоплением, за потребление электроэнергии, а также платы за землю не включены в арендную плату и подлежат дополнительной компенсации со стороны Арендатора на основании счетов Арендодателя, в течение трех рабочих дней с момента предоставления соответствующего счета.

Арендная плата за неполный месяц рассчитывается пропорционально периоду аренды.»

1.3. Изложить раздел Договора «Адреса и реквизиты Сторон» в следующей редакции:

Реквизиты Нового Арендодателя:	
Наименование:	Банк МБСН (АО)
ИНН/КПП	7831000210 / 783501001
ОГРН	1027800001547

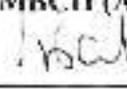
анкрепов

Местонахождение:	194044, Россия, Санкт-Петербург, Крапивный пер., д.5
Почтовый адрес:	194044, Россия, Санкт-Петербург, Крапивный пер., д.5
Банковские реквизиты:	К/с 30101810600000000760 в Северо-Западном ГУ Банка России, БИК 044030760
Реквизиты Арендатора:	
Наименование:	ООО «АВТО-НЕФТЕПРОДУКТ-КИРИШИ»
ИНН	ИНН 4727003611 КПП 472701001
ОГРН	ОГРН 1164704066273
Местонахождение:	187110, РФ, Ленинградская область, Киришский р-н, г.Кириши, ш. Энтузиастов, д. 22, офис 1.
Почтовый адрес:	187110, РФ, Ленинградская область, Киришский р-н, г.Кириши, ш. Энтузиастов, д. 22, офис 1.
Банковские реквизиты:	БАНК ВТБ (ПАО) БИК 044106729; ИНН 7702070139; КПП 470543001; ОКПО 90324462 К/сч 30 10 18 10 40 00 00 00 07 29 Р/сч 40 70 28 10 26 20 80 00 01 01

- Учитывая, что имущественные комплексы в составе трех АЗС, являющиеся предметом Договора аренды, передаются в собственность Новому Арендодателю, настоящим Стороны подтверждают, что Арендатор обязан осуществлять все платежи, предусмотренные Договором, в пользу Нового Арендодателя по платежным реквизитам, указанным в разделе «Адреса и реквизиты Сторон» в п. 1.3. настоящего Соглашения.
- Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Соглашением, стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством.
- Настоящее Соглашение составлено и подписано в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, второй экземпляр для Нового Арендодателя, третий экземпляр для Арендатора.

5. Подписи Сторон

Председатель Правления
Банка МБСН (АО)



Базанов С.В.



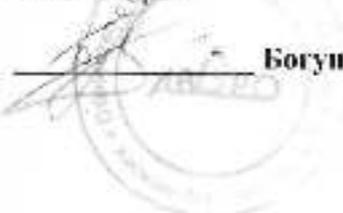
Генеральный директор
ООО «АВТО-НЕФТЕПРОДУКТ-КИРИШИ»
Петров А.В.



Консультант Управляющий
ООО «Аврис»



Богун Р.А.



АЗС Будогощь, адрес объекта: Ленинградская область, Киришский район, пересечение автодорог Лодейное Поле-Тихвин-Будогощь-Чудово

05	АЗС Будогощь		1998
99	Емкость объем=10м3		1999
0	Киоск 2м x 5м (фургон) 00000260		2003
	Рекламная стелла 1800x6000 00000312		2004
	Система видеонаблюдения АЗС "Будогощь"		2008
	ТРК"НАРА-28-16" 00000464		2006
	ТРК"НАРА-28-16" 00000465		2006
	ТРК"НАРА-28-16" 00000466		2006
	ТРК"НАРА-28-16" 00000467		2006

Глажево, адрес объекта: Ленинградская область, Киришский район, поселок Глажево

7	АЗС Глажево		1996-1999
8	Емкость объем=25м3, (факт 3 шт)		1999
3	Информационный пилон (лайпостер 1800x6000) 00000374		2005
	Кондиционерг S16L6+ установка 00000535		2007
	Навес над ТРК малый +свет., 3шт		2001
	Нефтеуловитель		1997
	Пожарная сигнализация		2008
	Система видеонаблюдения		2008
	ТРК"НАРА-28-16" 00000254		2003
	ТРК"НАРА-28-16" 3шт 00000268		2003

АЗС Кириши, адрес объекта: Ленинградская область, г.Кириши, пр.Победы, д.26

	Асфальтобетонное покрытие АЗС Кириши		2007
	Бар-стойка 00000755		2007
	Водопровод 00000749		2007
	Здание операторной АЗС "Кириши"		2007
	Информационный пилон Н=2,25		2007
	Навес		2007
	Светительные опоры СВ-0,8. 8-10 9 шт.		2007
	Чистые сооружения		2007

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/310204557			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6049	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	629, 47-00-1/1998-1925-5

Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , г Кириши , ш Энтузиастов
Площадь, м²:	154.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Автошкола
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1970
Год завершения строительства:	1970
Кадастровая стоимость, руб.:	2238369.58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:27:0000000:9221, 47:27:0000000:9220
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/309763916			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6322	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	629, 47-00-1/1998-1925-4

Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , г Кириши , ш Энтузиастов
Площадь, м²:	130.8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание магазина
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1970
Год завершения строительства:	1970
Кадастровая стоимость, руб.:	1174194.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __ Всего листов выписки: __
29.01.2020 № 99/2020/309883891		
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6322
Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 629, Кадастровый номер: 47-00-1/1998-1925-4	
Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , г Кириши , ш Энтузиастов	
Площадь, м²:	130.8	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Здание магазина	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1970	
Год завершения строительства:	1970	
Кадастровая стоимость, руб.:	1174194.22	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309883891			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6322	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___		
29.01.2020 № 99/2020/309883891		
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6322
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47:27:0000000:6322-47/019/2018-7 от 15.08.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Документ подписан электронной подписью в Росреестре

Подписант



Информация о сертификате

Сертификат № 25120181010000000000

Действителен до 25.12.2018 г. 09:05:00



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309632803

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
	Кадастровый номер:	47:27:0000000:6322	
	Адрес:	Ленинградская область, р-н Киришский, г Кириши, ш Энтузиастов	
2.	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	Открытое акционерное общество "Киришское грузовое автотранспортное предприятие", ИНН: 4708001111
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации права:	18.09.1997
		номер государственной регистрации права:	47-01/00-1/1998-1925-4
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	04.11.2000, рег.№ 47-01/00-1/1998-1925-4
	2.2	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "АВРО", ИНН: 4708002820
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации права:	04.11.2000
		номер государственной регистрации права:	47-01/31-6/2000-279-1
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	15.08.2018, рег.№ 47:27:0000000:6322-47/019/2018-8 Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем (конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника); Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 7
	2.3	правообладатель:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/309796063			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6058	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	629, 47-00-1/1998-1925-6

Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , г Кириши , ш Энтузиастов
Площадь, м²:	689.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1964
Год завершения строительства:	1964
Кадастровая стоимость, руб.:	1742061
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:27:0000000:9225, 47:27:0000000:9223, 47:27:0000000:9226, 47:27:0000000:9222, 47:27:0000000:9227, 47:27:0000000:9224
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __ Всего листов выписки: __
29.01.2020 № 99/2020/309883874		
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6058
Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 629, Кадастровый номер: 47-00-1/1998-1925-6	
Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , г Кириши , ш Энтузиастов	
Площадь, м²:	689.3	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Гараж	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1964	
Год завершения строительства:	1964	
Кадастровая стоимость, руб.:	1742061	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.



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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
29.01.2020 № 99/2020/309883874			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6058	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:27:0000000:9225, 47:27:0000000:9223, 47:27:0000000:9226, 47:27:0000000:9222, 47:27:0000000:9227, 47:27:0000000:9224
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
29.01.2020 № 99/2020/309883874		
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6058
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47:27:0000000:6058-47/019/2018-1 от 15.08.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309641883

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	47:27:0000000:6058
	Адрес:	Ленинградская область, р-н Киришский, г Кириши, ш Энтузиастов
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Открытое акционерное общество "Киришское грузовое автотранспортное предприятие", ИНН: 4708001111
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	18.09.1997
	номер государственной регистрации права:	47-01/00-1/1998-1925-6
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	04.11.2000, рег.№ 47-01/00-1/1998-1925-6
2.2	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "АВРО", ИНН: 4708002820
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	04.11.2000
	номер государственной регистрации права:	47-01/31-6/2000-281-1
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	15.08.2018, рег.№ 47:27:0000000:6058-47/019/2018-2 Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем (конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника); Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 7
2.3	правообладатель:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/309764164			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6048	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	629, 47-00-1/1998-1925-2

Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , г Кириши , ш Энтузиастов
Площадь, м²:	3063.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Крытая автостоянка
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1983
Год завершения строительства:	1983
Кадастровая стоимость, руб.:	7741847.46
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:27:0000000:9219, 47:27:0000000:9218
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __ Всего листов выписки: __
29.01.2020 № 99/2020/309866886		
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6048
Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 629, Кадастровый номер: 47-00-1/1998-1925-2	
Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , г Кириши , ш Энтузиастов	
Площадь, м²:	3063.3	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Крытая автостоянка	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1983	
Год завершения строительства:	1983	
Кадастровая стоимость, руб.:	7741847.46	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.



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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309866886			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6048	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:27:0000000:9219, 47:27:0000000:9218	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
29.01.2020 № 99/2020/309866886			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6048	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 47:27:0000000:6048-47/019/2018-7 от 15.08.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309632861

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
	Кадастровый номер:	47:27:0000000:6048	
	Адрес:	Ленинградская область, р-н Киришский, г Кириши, ш Энтузиастов	
2.	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	Открытое акционерное общество "Киришское грузовое автотранспортное предприятие", ИНН: 4708001111
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации права:	18.09.1997
		номер государственной регистрации права:	47-01/00-1/1998-1925-2
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	04.11.2000, рег.№ 47-01/00-1/1998-1925-2
	2.2	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "АВРО", ИНН: 4708002820
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации права:	04.11.2000
		номер государственной регистрации права:	47-01/31-6/2000-277-1
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	15.08.2018, рег.№ 47:27:0000000:6048-47/019/2018-8 Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем (конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника); Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 7
	2.3	правообладатель:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/309764318			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6049	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	629, 47-00-1/1998-1925-5

Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , г Кириши , ш Энтузиастов
Площадь, м²:	154.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Автошкола
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1970
Год завершения строительства:	1970
Кадастровая стоимость, руб.:	2238369.58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:27:0000000:9221, 47:27:0000000:9220
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __ Всего листов выписки: __
29.01.2020 № 99/2020/309866912		
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6049
Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 629, Кадастровый номер: 47-00-1/1998-1925-5	
Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , г Кириши , ш Энтузиастов	
Площадь, м²:	154.6	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Автошкола	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1970	
Год завершения строительства:	1970	
Кадастровая стоимость, руб.:	2238369.58	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.



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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309866912			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6049	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:27:0000000:9221, 47:27:0000000:9220	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
29.01.2020 № 99/2020/309866912		
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6049
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47:27:0000000:6049-47/019/2018-2 от 15.08.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/309765626			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6047	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	629, 47-00-1/1998-1925-3

Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , г Кириши , ш Энтузиастов
Площадь, м²:	346.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Административное здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1985
Год завершения строительства:	1985
Кадастровая стоимость, руб.:	8881245.16
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:27:0000000:9216, 47:27:0000000:9217
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __ Всего листов выписки: __
29.01.2020 № 99/2020/309867496		
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6047
Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 629, Кадастровый номер: 47-00-1/1998-1925-3	
Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , г Кириши , ш Энтузиастов	
Площадь, м²:	346.2	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Административное здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1985	
Год завершения строительства:	1985	
Кадастровая стоимость, руб.:	8881245.16	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.



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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309867496			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6047	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:27:0000000:9216, 47:27:0000000:9217	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
29.01.2020 № 99/2020/309867496		
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6047
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47:27:0000000:6047-47/019/2018-1 от 15.08.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309633087

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
	Кадастровый номер:	47:27:0000000:6047	
	Адрес:	Ленинградская область, р-н Киришский, г Кириши, ш Энтузиастов	
2.	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	Открытое акционерное общество "Киришское грузовое автотранспортное предприятие", ИНН: 4708001111
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации права:	18.09.1997
		номер государственной регистрации права:	47-01/00-1/1998-1925-3
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	04.11.2000, рег.№ 47-01/00-1/1998-1925-3
	2.2	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "АВРО", ИНН: 4708002820
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации права:	04.11.2000
		номер государственной регистрации права:	47-01/31-6/2000-278-1
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	15.08.2018, рег.№ 47:27:0000000:6047-47/019/2018-2 Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем (конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника); Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 7
	2.3	правообладатель:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/309766599			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6321	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	629, 47-00-1/1998-1925-7

Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , г Кириши , ш Энтузиастов
Площадь, м²:	305.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Мойка автомобилей(склад)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1983
Год завершения строительства:	1983
Кадастровая стоимость, руб.:	2743377.31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:27:0000000:9235, 47:27:0000000:9234
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __ Всего листов выписки: __
29.01.2020 № 99/2020/309867410		
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6321
Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 629, Кадастровый номер: 47-00-1/1998-1925-7	
Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , г Кириши , ш Энтузиастов	
Площадь, м²:	305.6	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Мойка автомобилей(склад)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1983	
Год завершения строительства:	1983	
Кадастровая стоимость, руб.:	2743377.31	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.



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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
29.01.2020 № 99/2020/309867410			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6321	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:27:0000000:9235, 47:27:0000000:9234	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженеру:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Мойка автомобилей (склад)», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
29.01.2020 № 99/2020/309867410		
Кадастровый номер:		47:27:0000000:6321
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47:27:0000000:6321-47/019/2018-1 от 15.08.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ___ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : ___		Всего разделов: ___		Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309867410						
Кадастровый номер:				47:27:0000000:6321		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	47:27:0000000:9235	Этаж № 01, Антресоль № Антресоль	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	25.7
2	47:27:0000000:9234	Этаж № 01, Антресоль № Антресоль	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	244.6
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Документ подписан электронной подписью в Росреестре

Подписант


 Подпись

Информация о сертификате

 Сертификат № 25112181119000000000
 Действителен до 25.12.2025


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309633101

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	47:27:0000000:6321
	Адрес:	Ленинградская область, р-н Киришский, г Кириши, ш Энтузиастов
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Открытое акционерное общество "Киришское грузовое автотранспортное предприятие", ИНН: 4708001111
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	18.09.1997
	номер государственной регистрации права:	47-01/00-1/1998-1925-7
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	04.11.2000, рег.№ 47-01/00-1/1998-1925-7
2.2	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "АВРО", ИНН: 4708002820
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	04.11.2000
	номер государственной регистрации права:	47-01/31-6/2000-282-1
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	15.08.2018, рег.№ 47:27:0000000:6321-47/019/2018-2 Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 7; Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем (конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника)
2.3	правообладатель:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309767730			
Кадастровый номер:		47:27:0701009:43	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0701009
Дата присвоения кадастрового номера:	06.03.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское ГП, г. Кириши, северная промзона, ш. Энтузиастов
Площадь:	13347 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15758669.43
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:27:0000000:5261
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под производственную базу
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309767730			
Кадастровый номер:		47:27:0701009:43	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Российская Федерация
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 47-01/00-2/1999-347-1 от 08.12.1999
3.	Документы-основания:	3.1.	данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	вид:	Аренда, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	15.08.2018	
	номер государственной регистрации:	47:27:0701009:43-47/019/2018-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210)	
4.1.1.	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №1077 от 08.12.2000.; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 7 от 24.07.2017; Распоряжение администрации муниципального образования "Киришский район" Ленинградской области №1336-р от 08.12.2000.; Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем (конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника) от 29.09.2017 №3	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Документ подписан с электронной подписью в Росреестре

Подписант: **Торреци**
 Информация о сертификате:
 Сертификат № 25122181109000000000
 Действителен до 25.12.18 в 19:05:00

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309867988			
Кадастровый номер:		47:27:0701009:43	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0701009
Дата присвоения кадастрового номера:	06.03.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Киришское ГП, г. Кириши, северная промзона, ш. Энтузиастов
Площадь:	13347 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15758669.43
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:27:0000000:5261
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309867988			
Кадастровый номер:		47:27:0701009:43	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под производственную базу
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309867988			
Кадастровый номер:		47:27:0701009:43	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	
Всего разделов: ___		
Всего листов выписки: ___		
29.01.2020 № 99/2020/309867988		
Кадастровый номер:	47:27:0701009:43	
1.	Правообладатель (правообладатели):	
1.1.	Российская Федерация	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
2.1.	Собственность, № 47-01/00-2/1999-347-1 от 08.12.1999	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	вид:	Аренда, Весь объект
	дата государственной регистрации:	15.08.2018
	номер государственной регистрации:	47:27:0701009:43-47/019/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
3.1.1.	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №1077 от 08.12.2000.; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 7 от 24.07.2017; Распоряжение администрации муниципального образования "Киришский район" Ленинградской области №1336-р от 08.12.2000.; Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем (конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника) от 29.09.2017 №3
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация договора аренды (субаренды) 03.08.2018 17:15, запись №47/112/018/2018-7045.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Ленинградской области
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ)
197198, Санкт-Петербург, ул. Блохина д. 8, лит. А
47_урп@rosreestr.ru
киришский отдел

Баранцев Д.Е.
(Государственная корпорация "Агентство по
страхованию вкладов")

адрес: Ленинградская область, Киришский
р-н, д. Ударник, д.6

Дата 20.02.2020 № 47/112/302/2020-1219

УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИСПРАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ОШИБКИ

В соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомляем Вас о том, что 20 февраля 2020 г. исправлена техническая ошибка в Едином государственном реестре недвижимости, а именно:
Изменения в графе "Лицо, в чью пользу ограничиваются права" добавлено "Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО))"
Изменения в графе "Лицо, в чью пользу ограничиваются права" удалено "Общество с ограниченной ответственностью "АВРО"
на объект недвижимости: Кадастровый №: 47:27:0110001:2, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под автозаправочную станцию, общая площадь 3426 кв. м, адрес: Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское сельское поселение, пос.Глажево на основании заявления № 47/112/302/2020-1219 от 17 февраля 2020 г.

Государственный регистратор

Базиркина Ю. Д.
(Фотоснимок)

Исполнитель
Базиркина Юлия Дмитриевна 8(81363)596-98 КИРИШСКИЙ ОТДЕЛ



СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ
ПЕНТХОВА И. В.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/309763771			
Кадастровый номер:		47:27:0106001:364	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0106001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	3021-С

Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , п Глажево, д Б/Н
Площадь, м²:	115.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание АЗС с кафе, с 10-ю емкостями для топлива, с 8-ю топливно-раздаточными колонками
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1900
Год завершения строительства:	1900
Кадастровая стоимость, руб.:	2022514.48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:27:0110001:2
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:27:0106001:782, 47:27:0106001:781, 47:27:0106001:783
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __
29.01.2020 № 99/2020/309866194		
Кадастровый номер:		47:27:0106001:364
Номер кадастрового квартала:	47:27:0106001	
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 3021-С	
Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , п Глажево, д Б/Н	
Площадь, м²:	115.6	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Здание АЗС с кафе, с 10-ю емкостями для топлива, с 8-ю топливно-раздаточными колонками	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1900	
Год завершения строительства:	1900	
Кадастровая стоимость, руб.:	2022514.48	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.



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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309866194			
Кадастровый номер:		47:27:0106001:364	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:27:0110001:2		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:27:0106001:782, 47:27:0106001:781, 47:27:0106001:783		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание автозаправочной станции с кафе, с 10-ю емкостями для топлива, с 8-ю топливо-раздаточными колонками», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.



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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
29.01.2020 № 99/2020/309866194		
Кадастровый номер:		47:27:0106001:364
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47:27:0106001:364-47/019/2018-1 от 15.08.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/310204448			
Кадастровый номер:		47:27:0106001:364	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0106001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	3021-С

Адрес:	Ленинградская область , Киришский р-н , п Глажево, д Б/Н
Площадь, м²:	115.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание АЗС с кафе, с 10-ю емкостями для топлива, с 8-ю топливно-раздаточными колонками
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1900
Год завершения строительства:	1900
Кадастровая стоимость, руб.:	2022514.48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:27:0110001:2
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:27:0106001:782, 47:27:0106001:781, 47:27:0106001:783
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.11.2019 № 99/2019/292757550			
Кадастровый номер:		47:27:0110001:18	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0110001
Дата присвоения кадастрового номера:	20.10.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 47:27:01-10-001:03
Адрес:	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское сельское поселение, п. Глажево
Площадь:	2102 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	563041.72
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
02.11.2019 № 99/2019/292757550				
Кадастровый номер:			47:27:0110001:18	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под автостоянку
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
02.11.2019 № 99/2019/292757550				
Кадастровый номер:			47:27:0110001:18	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Шкатов Сергей Артурович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
02.11.2019 № 99/2019/292757550			
Кадастровый номер:		47:27:0110001:18	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Российская Федерация
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 47-01/31-3/2002-31 от 17.04.2002
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Аренда, Весь объект
		дата государственной регистрации:	15.08.2018
		номер государственной регистрации:	47:27:0110001:18-47/019/2018-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.09.2001 срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №2079 от 06.09.2001.; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 2 (аукцион № 6207) от 24.07.2017; Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем, конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника от 02.10.2017 №4	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация договора аренды (субаренды) 03.08.2018 14:57, запись №47/112/018/2018-7019.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.02.2020 № 99/2020/315566216			
Кадастровый номер:		47:27:0110001:2	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0110001
Дата присвоения кадастрового номера:	16.10.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	47:27:01-10-001:02
Адрес:	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, Глажевское СП, п. Глажево
Площадь:	3426 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4124492.88
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:27:0106001:364
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под автозаправочную станцию
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.02.2020 № 99/2020/315566216			
Кадастровый номер:		47:27:0110001:2	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Российская Федерация
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 47-01/31-3/2002-30 от 17.04.2002
3.	Документы-основания:	3.1.	данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	вид:	Аренда, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	15.08.2018	
	номер государственной регистрации:	47:27:0110001:2-47/019/2018-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.09.2001 срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210)	
4.1.1.	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №2078 от 06.09.2001.; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 2 (аукцион № 6207) от 24.07.2017; Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем, конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника от 02.10.2017 №4	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Документ подписан с электронной подписью в Росреестре

Подписант



Информация о сертификате

Сертификат № 25112181110000000000
Действителен до 25.12.2025



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/309763699			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:3347	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	700

Адрес:	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, пересечение автодорог Лодейное поле-Тихвин-Будогощь-Чудово, д Б/Н
Площадь, м²:	65.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Автозаправочная станция
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2002
Год завершения строительства:	2002
Кадастровая стоимость, руб.:	588892.51
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:27:0901001:40
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __ Всего листов выписки: __
29.01.2020 № 99/2020/309865903		
Кадастровый номер:		47:27:0000000:3347
Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 700	
Адрес:	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, пересечение автодорог Лодейное поле-Тихвин-Будогощь-Чудово, д Б/Н	
Площадь, м ² :	65.6	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Автозаправочная станция	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2002	
Год завершения строительства:	2002	
Кадастровая стоимость, руб.:	588892.51	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309865903			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:3347	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:27:0901001:40	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309632604

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	47:27:0000000:3347
	Адрес:	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, пересечение автодорог Лодейное поле-Тихвин-Будогощь-Чудово, д Б/Н
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "АВРО", ИНН: 4708002820
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	23.10.2002
	номер государственной регистрации права:	47-01/31-12/2002-364
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	15.08.2018, рег.№ 47:27:0000000:3347-47/019/2018-10 Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем (конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника); Разрешение на выполнение строительно-монтажных работ; Распоряжение Администрации муниципального образования "Киришский район" Ленинградской области; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 3; Акт приемки и ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта приемочной комиссией
2.2	правообладатель:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	15.08.2018
	номер государственной регистрации права:	47:27:0000000:3347-47/019/2018-9
	дата, номер и основание	

	государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3.	Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН

(инициалы, фамилия)

Документ подписан электронной подписью в Росреестре

Подписант

АО ПФ СКБ Контур

Информация о сертификате

АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127
 Действителен с 25.12.2018 по 25.03.2021



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309796366			
Кадастровый номер:		47:27:0901001:40	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0901001
Дата присвоения кадастрового номера:	18.10.2000
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	47:27:0301001:1
Адрес:	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, пересечение автодорог Лодейное Поле-, Тихвин-Будогощь- Чуд
Площадь:	2780 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	698030.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:27:0000000:14047, 47:27:0000000:3347
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	под строительство временной контейнерной автозаправочной станции
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309866458			
Кадастровый номер:		47:27:0901001:40	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0901001
Дата присвоения кадастрового номера:	18.10.2000
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ленинградская область, Киришский муниципальный район, пересечение автодорог Лодейное Поле-, Тихвин-Будогощь- Чуд
Площадь:	2780 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	698030.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:27:0000000:14047, 47:27:0000000:3347
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	47:27:0301001:1
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309866458			
Кадастровый номер:		47:27:0901001:40	

Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	под строительство временной контейнерной автозаправочной станции
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309866458			
Кадастровый номер:		47:27:0901001:40	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов специального назначения». Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___
Всего разделов: ___	
Всего листов выписки: ___	
29.01.2020 № 99/2020/309866458	
Кадастровый номер:	47:27:0901001:40
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда, Весь объект
дата государственной регистрации:	15.08.2018
номер государственной регистрации:	47:27:0901001:40-47/019/2018-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество) (Банк МБСП (АО), ИНН: 7831000210
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №971 от 18.10.2000.; Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 3 от 24.07.2017; Акт об оставлении заложенного имущества за собой залогодержателем (конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника) от 02.10.2017 №5
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309632829

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., в соответствии с частью 12 статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомляем, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствует запрошенная Вами информация.

1.	Вид запрошенной информации:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости
2.	Содержание запроса:	Объект недвижимости с кадастровым номером: 47:27:0901001:40
3.	Причины направления уведомления:	Запрашиваемые сведения отсутствуют
4.	Правопритязания:	отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН

(инициалы, фамилия)

Документ подписан электронной подписью в Росреестре

Подписант

☒ Подпись

Информация о сертификате

АО «Еврософт» ИНН 6663003127
Действителен с 25.12.2018 по 25.12.2020



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/310204443			
Кадастровый номер:		47:27:0000000:3347	

Номер кадастрового квартала:	47:27:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	700

Адрес:	Ленинградская область, Киришский район, г. Кириши, пересечение автодорог Лодейное поле-Тихвин-Будогощь-Чудово, д Б/Н
Площадь, м²:	65.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Автозаправочная станция
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2002
Год завершения строительства:	2002
Кадастровая стоимость, руб.:	588892.51
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:27:0901001:40
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309795995			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

Номер кадастрового квартала:	73:19:051301
Дата присвоения кадастрового номера:	21.05.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	73:19:05 13 01:0030
Адрес:	обл Ульяновская р-н Ульяновский с Тетюшское у поста ГИБДД
Площадь:	8000 +/- 9кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3672000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	73:19:051301:243
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	Под АЗС
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
29.01.2020 № 99/2020/309795995			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество), ИНН: 7831000210
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 73-73/009-73/001/313/2015-559/2 от 02.10.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	данные отсутствуют
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309884134			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

Номер кадастрового квартала:	73:19:051301
Дата присвоения кадастрового номера:	21.05.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 73:19:05 13 01:0030
Адрес:	обл Ульяновская р-н Ульяновский с Тетюшское у поста ГИБДД
Площадь:	8000 +/- 9кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3672000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	73:19:051301:243
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309884134			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	Под АЗС
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309884134			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов специального назначения». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___
Всего разделов: ___	
Всего листов выписки: ___	
29.01.2020 № 99/2020/309884134	
Кадастровый номер:	73:19:051301:30
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество), ИНН: 7831000210
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 73-73/009-73/001/313/2015-559/2 от 02.10.2015
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.





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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309884134			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309884134			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	506394.3	2231005.28	данные отсутствуют	0.1
2	506394.3	2231015.5	данные отсутствуют	0.1
3	506401.86	2231123.31	данные отсутствуют	0.1
4	506397.22	2231152.14	данные отсутствуют	0.1
5	506398.69	2231162.11	данные отсутствуют	0.1
6	506400.04	2231218.37	данные отсутствуют	0.1
7	506400.86	2231252.18	данные отсутствуют	0.1
8	506432.31	2231249.47	данные отсутствуют	0.1
9	506431.9	2231215.68	данные отсутствуют	0.1
10	506430.9	2231135.07	данные отсутствуют	0.1
11	506430.39	2231093.22	данные отсутствуют	0.1
12	506430.26	2231083.31	данные отсутствуют	0.1
13	506430.25	2231081.8	данные отсутствуют	0.1
14	506426.48	2231081.97	данные отсутствуют	0.1
15	506426.28	2231072.4	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309884134			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	506425.11	2231072.41	данные отсутствуют	0.1
17	506424.23	2231072.41	данные отсутствуют	0.1
18	506423.28	2230991.96	данные отсутствуют	0.1
19	506423.17	2230985.88	данные отсутствуют	0.1
20	506416.63	2230986.07	данные отсутствуют	0.1
21	506414.07	2230986.24	данные отсутствуют	0.1
22	506398.52	2230987.18	данные отсутствуют	0.1
23	506394.17	2230987.46	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309884134			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 73:19:051301:30/7	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309884134			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав
данные отсутствуют	весь	Ипотека, ОАО АКБ "Менатеп Санкт-Петербург"
данные отсутствуют	весь	Ипотека, ОАО Национальный Банк "Траст"
данные отсутствуют	весь	
7	638	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации , 73.19.2.21, Карта-план № б/н от 24.06.2011
данные отсутствуют	весь	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации , 73.19.2.213, Распоряжение № 1201-р от 11.04.2018

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309884134			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309884134			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309884134			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309884134			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 6				
Система координат: Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309884134			
Кадастровый номер:		73:19:051301:30	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 7				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	506430.39	2231093.22	данные отсутствуют	0.1
12	506430.26	2231083.31	данные отсутствуют	0.1
13	506430.25	2231081.8	данные отсутствуют	0.1
14	506426.48	2231081.97	данные отсутствуют	0.1
14	506426.48	2231081.97	данные отсутствуют	0.1
24	506426.44	2231079.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	506398.92	2231081.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	506400.39	2231102.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	506430.48	2231100.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Документ подписан электронной подписью в Росреестре

Подписант

Информация о сертификате

Сертификат

Сертификат электронной подписи
 Действителен до 25.12.2025 18:00:00

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309667200

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
	Кадастровый номер:	73:19:051301:30	
	Адрес:	обл Ульяновская р-н Ульяновский с Тетюшское у поста ГИБДД	
2.	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	"БЕНКЕР", ИНН: 7321003422
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Долевая собственность, 96/100
		дата государственной регистрации права:	17.07.2003
		номер государственной регистрации права:	73:01/09:10/2003:177
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	01.12.2003, рег.№ 73:01/09:10/2003:177
	2.2	правообладатель:	"ЧЕРНОБЫЛЬ", ИНН: 7321003408
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Долевая собственность, 4/100
		дата государственной регистрации права:	01.08.2003
		номер государственной регистрации права:	73:01/09:10/2003:178
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	01.12.2003, рег.№ 73:01/09:10/2003:178
	2.3	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Лидер", ИНН: 7326008720
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации права:	01.12.2003
		номер государственной регистрации права:	73:01:149/2003:401

	регистрации права:	
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	07.03.2008, рег.№ 73:01:149/2003:401 Договор купли-продажи; Дополнительное соглашение к договору купли-продажи №9 от 29.12.2007 г.
2.4	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Топливная компания "Волга", ИНН: 7325066977
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	07.03.2008
	номер государственной регистрации права:	73-73-09/001/2008-241
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	08.09.2009, рег.№ 73-73-09/001/2008-241 Договор купли-продажи; Дополнительное соглашение от 07.07.2009 к договору купли-продажи от 07.07.2009
2.5	правообладатель:	Галкина Татьяна Васильевна
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	08.09.2009
	номер государственной регистрации права:	73-73-09/044/2009-425
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	20.11.2009, рег.№ 73-73-09/044/2009-425 Договор купли-продажи
2.6	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ИВА-Клининг", ИНН: 7325087952
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	20.11.2009
	номер государственной регистрации права:	73-73-09/057/2009-373
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	02.10.2015, рег.№ 73-73/009-73/001/313/2015-559/1 Постановление судебного пристава-исполнителя о передаче нереализованного имущества взыскателю; Акт передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга
2.7	правообладатель:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество), ИНН: 7831000210
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность



	дата государственной регистрации права:	02.10.2015
	номер государственной регистрации права:	73-73/009-73/001/313/2015-559/2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3.	Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН

(инициалы, фамилия)

Документ подписан электронной подписью в Росреестре

Подписант

☒ Сервис

Информация о сертификате

АО «Росреестр» ИНН 7707083893

Действителен с 25.10.2014 по 25.05.2021



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/309796043			
Кадастровый номер:		73:19:051301:269	

Номер кадастрового квартала:	73:19:051301
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	73:19:051301:0030:0001080000, 108

Адрес:	Ульяновская область, Ульяновский р-н, с.Тетюшское (у поста ГИБДД)
Площадь, м²:	130.1
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	АЗС, АГЗС, придорожное кафе
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	_____
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Объект недвижимости снят с кадастрового учета - 07.04.2014
Особые отметки:	Актуальный кадастровый номер 73:19:051301:243.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __ Всего листов выписки: __
29.01.2020 № 99/2020/309884048		
Кадастровый номер:		73:19:051301:269
Номер кадастрового квартала:	73:19:051301	
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 73:19:051301:0030:0001080000, Инвентарный номер: 108	
Адрес:	Ульяновская область, Ульяновский р-н, с.Тетюшское (у поста ГИБДД)	
Площадь, м²:	130.1	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	АЗС, АГЗС, придорожное кафе	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.



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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309884048			
Кадастровый номер:		73:19:051301:269	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Объект недвижимости снят с кадастрового учета - 07.04.2014	
Особые отметки:	Актуальный кадастровый номер 73:19:051301:243. Сведения о площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с площадью 130.1 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 28.01.2020

№ 99/2020/309641506

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	73:19:051301:269
	Адрес:	Ульяновская область, Ульяновский р-н, с.Тетюшское (у поста ГИБДД)
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	"ЧЕРНОБЫЛЬ", ИНН: 7321003408
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Долевая собственность, 4/100
	дата государственной регистрации права:	14.01.2002
	номер государственной регистрации права:	73:01:192/2001:164
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	01.12.2003, рег.№ 73:01:192/2001:164
2.2	правообладатель:	"БЕНКЕР", ИНН: 7321003422
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Долевая собственность, 96/100
	дата государственной регистрации права:	14.01.2002
	номер государственной регистрации права:	73:01:192/2001:163
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	01.12.2003, рег.№ 73:01:192/2001:163 ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
2.3	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Лидер", ИНН: 7326008720
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	01.12.2003

	номер государственной регистрации права:	73:01:149/2003:397
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	07.03.2008, рег.№ 73:01:149/2003:397 Договор купли-продажи; Дополнительное соглашение к договору купли-продажи №9 от 29.12.2007 г.;
		АКТ О ПРИЕМКЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ИНДИВИДУАЛЬНО; РАСПОРЯЖЕНИЕ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ; АКТ ПРИЕМКИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА И ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПОСТРОЕК; РАСПОРЯЖЕНИЕ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
2.4	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Топливная компания "Волга", ИНН: 7325066977
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	07.03.2008
	номер государственной регистрации права:	73-73-09/001/2008-240
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	08.09.2009, рег.№ 73-73-09/001/2008-240 Договор купли-продажи; Дополнительное соглашение от 07.07.2009 к договору купли-продажи от 07.07.2009
2.5	правообладатель:	Галкина Татьяна Васильевна
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	08.09.2009
	номер государственной регистрации права:	73-73-09/044/2009-424
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	20.11.2009, рег.№ 73-73-09/044/2009-424 Договор купли-продажи
2.6	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ИВА-Клининг", ИНН: 7325087952
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	20.11.2009
	номер государственной регистрации права:	73-73-09/057/2009-372
	дата, номер и основание государственной	02.10.2015, рег.№ 73-73/009-73/001/313/2015-558/1 Постановление судебного пристава-исполнителя о передаче



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309782860			
Кадастровый номер:		73:24:020839:34	

Номер кадастрового квартала:	73:24:020839
Дата присвоения кадастрового номера:	24.08.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	73:24:0:11
Адрес:	Ульяновская область, г Ульяновск, р-н Заволжский, ул Мелекесская, д 4, корпус 4-А
Площадь:	3888 +/- 0.1 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5383446.55
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	73:24:020839:499
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под одноэтажным зданием производственного корпуса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____
29.01.2020 № 99/2020/309782860			
Кадастровый номер:			73:24:020839:34

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
3.	Документы-основания:	3.1.	данные отсутствуют
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1.	вид:	Аренда, весь объект
		дата государственной регистрации:	09.08.2006
		номер государственной регистрации:	73-73-01/190/2006-429
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	С 29.03.2006 Г. ПО 31.12.2025 Г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество), ИНН: 7831000210	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 24-2-013028 ОТ 03.05.2006г.; ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГЛАВЫ ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ № 662 ОТ 29.03.2006г.	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

На основании запроса от 28.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309870743			
Кадастровый номер:		73:24:020839:34	

Номер кадастрового квартала:	73:24:020839
Дата присвоения кадастрового номера:	24.08.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 73:24:0:11
Адрес:	Ульяновская область, г Ульяновск, р-н Заволжский, ул Мелекесская, д 4, корпус 4-А
Площадь:	3888 +/- 0.1 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5383446.55
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	73:24:020839:499
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309870743			
Кадастровый номер:		73:24:020839:34	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под одноэтажным зданием производственного корпуса
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309870743			
Кадастровый номер:		73:24:020839:34	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___
Всего разделов: ___	
Всего листов выписки: ___	
29.01.2020 № 99/2020/309870743	
Кадастровый номер:	73:24:020839:34
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Аренда, весь объект
дата государственной регистрации:	09.08.2006
номер государственной регистрации:	73-73-01/190/2006-429
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С 29.03.2006 Г. ПО 31.12.2025 Г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество), ИНН: 7831000210
основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 24-2-013028 ОТ 03.05.2006г.; ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГЛАВЫ ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ № 662 ОТ 29.03.2006г.
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309870743			
Кадастровый номер:		73:24:020839:34	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.01.2020 № 99/2020/309870743			
Кадастровый номер:		73:24:020839:34	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2020 № 99/2020/309870743			
Кадастровый номер:		73:24:020839:34	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509448.36	2268331.48	данные отсутствуют	0.1
2	509465.83	2268329.92	данные отсутствуют	0.1
3	509514.25	2268325.54	данные отсутствуют	0.1
4	509530.09	2268315.62	данные отсутствуют	0.1
5	509525.83	2268306.04	данные отсутствуют	0.1
6	509524.15	2268302.52	данные отсутствуют	0.1
7	509516.74	2268285.87	данные отсутствуют	0.1
8	509479.69	2268288.7	данные отсутствуют	0.1
9	509474.71	2268289.09	данные отсутствуют	0.1
10	509424.85	2268293.02	данные отсутствуют	0.1
11	509424.36	2268296.75	данные отсутствуют	0.1
12	509425.34	2268308.36	данные отсутствуют	0.1
13	509426.83	2268323.28	данные отсутствуют	0.1
14	509427.82	2268333.32	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 04.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
04.02.2020 № 99/2020/311235937			
Кадастровый номер:		73:24:020839:499	

Номер кадастрового квартала:	73:24:020839
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	73:24:020839:34:0255780000, 25578, 73:24:020839:82

Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Мелекесская, д. 4, корпус 4-А
Площадь, м²:	770.7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание производственного корпуса
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2013
Год завершения строительства:	2010
Кадастровая стоимость, руб.:	6150524.04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73:24:020839:34
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	По сведениям технического плана от 16.03.2014г. наименование объекта – Здание производственного корпуса. Контур объекта капитального строительства частично расположен в пределах не разграниченной территории в кадастровом квартале.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
04.02.2020 № 99/2020/311235937			
Кадастровый номер:		73:24:020839:499	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Международный банк Санкт-Петербурга (Акционерное общество), ИНН: 7831000210
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 73-73/001-73/001/313/2015-592/1 от 29.09.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Приложение 3
Документы Оценщика

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005262-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Леонтьевой Ане Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор

А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

003297-KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011136-2

« 24 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Леонтьевой Анисе Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 24 » апреля 20 18 г. № 61

Директор

 А.С. Бушкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » апреля 20 21 г.

003547-KA2

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер: 001-PII 457670/2019

СТРАХОВЩИК: АО «Группа Ренессанс Страхование»
115114, город Москва, наб. Дербеневская, д.7, стр. 22, эт./пом. 4/ХIII.
Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 25.01.2019г. бессрочно

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Леонтьева Анна Викторовна** ИНН 771911696444
паспорт серия: 45 11, № 621203, выдан: 25 мая 2012 года, Отделом УФМС России по г. Москве по району Гольяново
адрес регистрации: 107207, Москва, ул. Уральская, д.6, к.8, кв.7

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «24» июня 2019г. по «23» июня 2020 г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «24» марта 2015 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №001 от «12» сентября 2018 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 12.860,00 (Двадцать тысяч восемьсот шестьдесят) рублей.
Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «24» июня 2019 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «11» июня 2019 года.

СТРАХОВЩИК:
АО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика:
(Маров В.С., на основании доверенности №2018/973 от 04.07.2018г.)
М/П



СТРАХОВАТЕЛЬ:
Леонтьева Анна Викторовна

 / Леонтьева А.В./



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 718864

Настоящий диплом выдан Леонтьевой

(фамилия, имя, отчество)

Анне Викторовне

в том, что он(а) с 05 апреля 2005 г. по 19 апреля 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

(наименование)

Институте

(наименование образовательного учреждения)

профессиональной переподготовки

по программе в области

специальности предпринимательства

(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 апреля 2005

удостоверяет право (соответствие квалификации) Леонтьевой

(фамилия, имя, отчество)

Анны Викторовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса

(наименование)

специальности предпринимательства (бизнеса)



Государственная аттестационная комиссия

по профессиональной переподготовке

специальности

(наименование)

Город

Москва

19 апреля 2005

г. Москва

А. В. Ветров

059/2005

Регистрационный номер

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в единственном государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 5 июля 2007 г. регистрационный № 0004.

Оценщик:

Леонтьева Анна Викторовна

(подпись или оттиск печати)

паспорт: серия 4511 № 621203, выдан 25.05.2012г.

Отделом УФМС России по г.р. Москве по району Гольяново

(подпись, печать или оттиск печати)

включен в реестр членов РОО:

« 28 » марта 2008г. регистрационный № 004161

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 16 » мая 2018 года.

Президент

С.А. Табакова



0025180 *

Свидетельство Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» является его собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в случае изменения паспортных данных оценщика.



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Закрытое акционерное общество Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

16 января 2003 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1 0 3 7 7 0 1 0 0 4 1 1 0

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве

Суханова О. В.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №012682112





Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Закрытое акционерное общество Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	3	7	7	0	1	0	0	4	1	1	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации 22 января 2003 г.
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекции Федеральной
налоговой службы № 1 по г. Москве

7	7	0	1
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7	7	0	1	3	2	2	2	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника Инспекции
ФНС России № 1 по г. Москве



Кузнецова М.Н.



серия 77 №013436409

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90104/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



г. Москва

13 июня 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Акционерное общество Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.22 ИНН: 7701322249
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 18 июня 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 17 июня 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 21 375.00 руб. (Двадцать одна тысяча триста семьдесят пять рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 30 июня 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 18 июня 2018 г. по 17 июня 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 18 июня 2018 г. по 17 июня 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам



СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«10» декабря 2009 года

Настоящее свидетельство № 37-АС выдано:

Закрытому акционерному обществу «Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»
(ИНН 7701322249)
(наименование юридического лица)

О том что, Закрытое акционерное общество «Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

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

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

за регистрационным № 401 от 03 сентября 2009 г.

Генеральный директор _____ Петровская Е.В.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (РАЭКС-Аналитика)



РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ ГРУПП РОССИИ

Группа компаний «Бизнес-КРУГ»

по итогам деятельности за 2017 год занимает 13 место
в рэнкинге делового потенциала оценочных групп России

Генеральный директор
ООО «РАЭКС-Аналитика»
Д. Э. Гришанков

Дата выхода рэнкинга:
20 июля 2018 года



бизнес круг

консалтинговая группа

Уважаемые Дамы и Господа!

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» благодарит Вас за оказанное доверие и выражает надежду, что впредь Вы будете пользоваться нашими услугами в области оценки, аудита, юридического и кадрового консалтинга.

Подробнее ознакомиться со спектром наших услуг Вы можете на сайте нашей компании: www.bkrug.ru или по многоканальному телефону: 8(495)648-91-79.