

Продажа офисной недвижимости в Центральном районе Санкт-Петербурга (золотом треугольнике) площадью 590 кв. м. с развитой инфраструктурой по адресу: Санкт – Петербург, Невский проспект, дом 87/2, лит А.

Статусные коммерческие помещения расположены на 3-4 этажах доходного дома купца И.Я. Гарунова (объект культурного наследия).

Помещения с видом на площадь Восстания и Невский проспект, рядом Московский вокзал, метро «Площадь Восстания» и «Маяковская».

Собственник ООО «Хлебопродукт», может использоваться под офисы, гостиницу, медицинский центр и другое. Оценка недвижимости 2015 года прилагается. Цена не окончательная, торг уместен.

# 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Общие сведения об Объекте оценки	
Вид Объекта оценки	Встроенные нежилые помещения
Адрес Объекта оценки	город Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 87/2, литера А
Текущее использование	Офисное
Зарегистрированные права на Объект оценки	Право собственности
Правообладатель	<p>ООО «Хлебопродукт» – право частной собственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- встроенное нежилое помещение 30Н общей площадью 29,0 кв. м, кадастровый номер 78:31:1497:1:3:24 (Свидетельство о государственной регистрации права на бланке серии ВЛ № 091849 от 18.12.1998);</li> <li>- встроенное нежилое помещение 19Н общей площадью 472,9 кв. м, кадастровый номер 78:31:1497:1:3:19 (Свидетельство о государственной регистрации права на бланке серии ВЛ № 091933 от 18.12.1998);</li> <li>- встроенное нежилое помещение 20Н общей площадью 31,5 кв. м, кадастровый номер 78:31:1497:1:3:21 (Свидетельство о государственной регистрации права на бланке серии ВЛ № 091848 от 18.12.1998);</li> <li>- встроенное нежилое помещение 21Н общей площадью 45,2 кв. м, кадастровый номер 78:31:1497:1:3:23 (Свидетельство о государственной регистрации права на бланке серии ВЛ № 091934 от 18.12.1998);</li> <li>- встроенное нежилое помещение 22Н общей площадью 11,1 кв. м, кадастровый номер 78:31:1497:1:3:25 (Свидетельство о государственной регистрации права на бланке серии ВЛ № 091847 от 18.12.1998);</li> <li>- доля 230/1949 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 1 949 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001497:1 (Свидетельство о государственной регистрации права на бланке серии 78-ВЛ № 677810 от 27.02.2003).</li> </ul>
Балансодержатель	ООО «Хлебопродукт»
Балансовая стоимость	<p>На основании Справки о балансовой стоимости от 23.06.2014 г.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- встроенное нежилое помещение 19Н – 89 084,44 рублей;</li> <li>- встроенное нежилое помещение 20Н – 5 957,99 рублей;</li> <li>- встроенное нежилое помещение 21Н – 8 548,73 рублей;</li> <li>- встроенное нежилое помещение 22Н – 2 099,61 рублей;</li> <li>- встроенное нежилое помещение 30Н – 6 297,93 рублей;</li> <li>- доля 230/1949 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 1 949 кв. м – 277 104 рубля.</li> </ul>
Сведения об обременениях (ограничениях)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- встроенные нежилые помещения – выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта;</li> <li>- земельный участок – объединённая охранный зона центральных районов Санкт-Петербурга;</li> <li>- ипотека в ОАО «Российский Сельскохозяйственный банк»;</li> </ul>
Данные об оценке	
Дата оценки	19 марта 2015 г.
Дата составления Отчета об оценке	25 марта 2015 г.
Срок проведения оценки	с 19 марта 2015 г. по 25 марта 2015 г.
Дата осмотра	19 марта 2015 г.
Номер Отчета	№105/2015 от 25 марта 2015 г.
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №АФК/03-15/БО-59 от 19 марта 2015 г., заключенный между ООО «Ленхлебопродукт» (Заказчик) и ООО «АФК-Аудит» (Исполнитель)
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для принятия в Банке решения о выдаче кредита под залог оцениваемого имущества.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимость
Оцениваемые права	Право собственности
Применяемые стандарты оценки	<p>Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федерального Закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями, в том числе с изменениями от 27 июля 2006 года Федерального закона № 157-ФЗ;</li> <li>• Федеральных стандартов оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года: №254 (ФСО № 3), №255 (ФСО № 2), №256 (ФСО №1)</li> <li>• Своды стандартов оценки ССО РОО-2010</li> </ul>

Общие сведения об объекте оценки		
Ограничения и пределы применения полученного результата	На основании ФСО №1 использование результатов оценки рекомендовано к применению в течение 6 месяцев с даты составления Отчета	
Денежная единица	Рыночная стоимость Объекта оценки определена в данном Отчете в рублях РФ; доллар США и евро могут использоваться для проведения расчетов.	
Курс доллара США на дату оценки, ЦБ РФ	61,3483	
Курс евро на дату оценки, ЦБ РФ	65,0108	
Результаты расчета		
Результаты расчетов рыночной стоимости в рамках используемых подходов:		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб.
Затратный подход	не использовался	-
Сравнительный подход	0,75	119 367 550
Доходный подход	0,25	85 482 280
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, без учета НДС, руб.	110 895 000	
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки		
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, с учетом НДС, руб.	124 868 000	
Величина НДС, руб.	13 973 000	
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. с НДС	97 603 000	
Величина НДС, руб.	10 922 000	