

01 сентября 2022 г.

Отчет об оценке №20220901-1

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, по состоянию на 01 сентября 2022 г.





Конфиденциально

01 сентября 2022 г.

Внимание:

**Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списового Александра Витальевича**

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с договором №07072021/37 от 08 июля 2021 г. и заданием на оценку №2 от 22 августа 2022 г. специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, по состоянию на 01 сентября 2022 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, по состоянию на 01 сентября 2022 г. составила:

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости			
Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС /НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб. без НДС /НДС не облагается
Торгово-развлекательный центр	47:20:0908002:286	695 955 000	579 962 500
Земельный участок	47:20:0908002:256	28 045 000	28 045 000
Итого:		724 000 000	608 007 500



С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Важное уведомление

При подготовке данного отчета мы основывались, в первую очередь, на информации, предоставленной нам Компанией; заявлениях, сделанных руководством в ответ на вопросы, в ходе встреч и телефонных бесед. Объем и глубина проведенного анализа зависели от наличия информации. Мы, однако, не стремились установить достоверность информации, сравнивая ее с информацией из альтернативных источников за исключением случаев, указанных в отчете

Вышеописанные ограничения повлияли на информацию, предоставленную в данном отчете, и на наши комментарии. Мы не несем ответственности за качество предоставляемой информации

В ходе осуществления нашей работы мы исходили из того, что все оригиналы и копии документов, предоставленные нам, достоверны, а все подписи – подлинны. Мы также предполагали, что все объяснения руководства Компании отражают реальное состояние дел

В нашем отчете присутствуют ссылки на «Анализ Исполнителя»; это означает только то, что на основе предоставленной информации были проведены аналитические процедуры для получения данных, представленных в отчете (в том месте, где присутствуют ссылки); при этом мы не несем ответственности за ту информацию, на основе которой были осуществлены аналитические процедуры

Наш отчет подготовлен для сторон, указанных в нашем договоре и не может полностью или частично копироваться, раскрываться или упоминаться в ссылках без нашего предварительного письменного согласия. Мы не будем нести ответственность перед любой другой стороной, которой может быть показан наш отчет или которая получит доступ к данному отчету или его копиям

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

ед. изм.	Единица измерения	НДС	Налог на добавленную стоимость
д.	Дом	р-н	Район
долл.	Доллар США	руб.	Российский рубль
КВ	Квартал	трлн	Триллион
кв. м	Квадратный метр	тыс.	Тысяча
км	Километр	ул.	Улица
куб. м	Кубический метр	ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики
м	Метр	чел.	Человек
мм	Миллиметр	МЭР	Министерство экономического развития
млн	Миллион		
млрд	Миллиард		
к/у	Коммунальные расходы / платежи / услуги		
ОР	Операционные расходы		
Исполнитель	ООО «Группа Финансового Консультирования»		
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»		



	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	9
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	10
▶ Основные факты и выводы	12
Описание Объектов оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	48
Приложения	50



Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/2)

Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики Объекта оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующем разделе Отчета об оценке
Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 01 сентября 2022 г.



Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

- ▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №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 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №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 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 Объекта 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
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегионального союза оценщиков (далее МСО)



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 23.08.2022 г., дата оценки 01.09.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло



Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»:
 - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический и почтовый адреса: 109147, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, д. 17-23, этаж 5, помещ. 1а
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Систерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Систерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/10613/21, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 г.



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

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель 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

Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим 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

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У



Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Договор на проведение оценки №07072021/37 от 08 июля 2021 г. и задание на оценку №2 от 22 августа 2022 г. между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет об оценке №20220901-1 от 01 сентября 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 01 сентября 2022 г.
Дата осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 23 августа 2022 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ 608 007 500 руб., округленно, без НДС



Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

- ▶ **608 007 500 (Шестьсот восемь миллионов семь тысяч пятьсот) руб., округленно без НДС, в том числе:**
 - Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 12 348,0 кв. м, этажность: 2-3 этажа, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:286: **579 962 500 (Пятьсот семьдесят девять миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи пятьсот) руб., округленно без НДС**
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500,0 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256: **28 045 000 (Двадцать восемь миллионов сорок пять тысяч) руб., округленно НДС не облагается**

Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

- ▶ Отчет об оценке предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

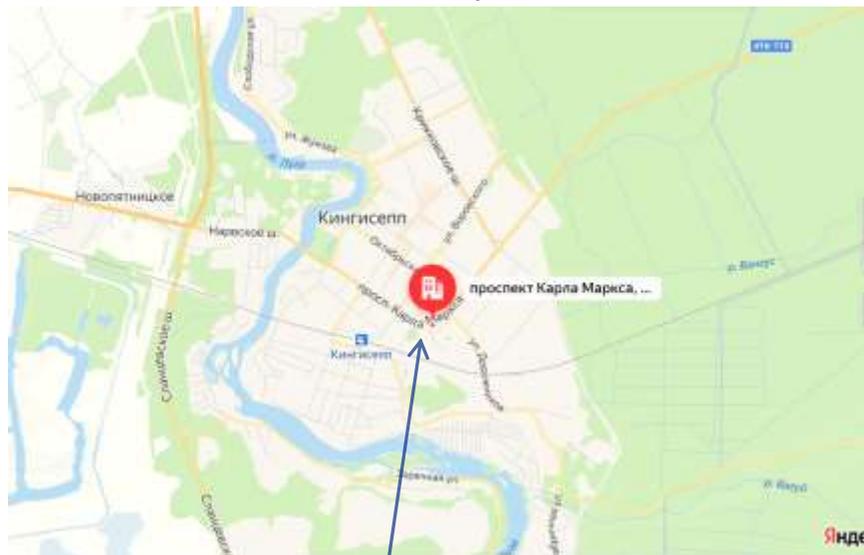
Оценщик

Сыстерова Н. Н.

	стр.
Общая часть	4
Описание Объектов оценки	
▶ Описание Объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	48
Приложения	50



Местоположение Объекта оценки на карте г. Кингисеппа



Источники: Открытые источники



Источники: Данные Заказчика

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, в составе:
 - Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 12 348,0 кв. м, этажность: 2-3 этажа, кадастровый номер: 47:20:0908002:286
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

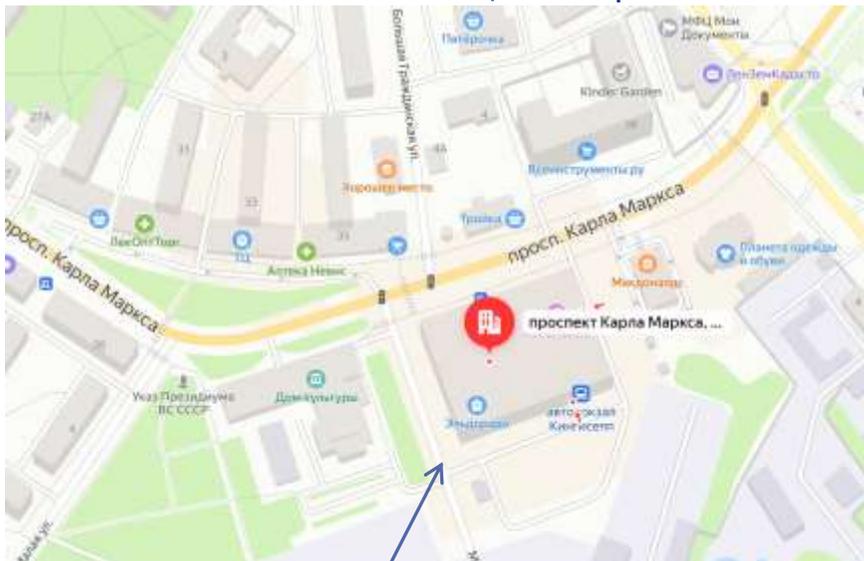
Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42
Административный округ, район	Кингисеппский муниципальный район
Удаленность от крупных автомагистралей	расположен на проспекте Карла Маркса, в 2,7 км от Сланцевского шоссе
Окружающая застройка	жилая многоэтажная, общественно-деловая, офисно-торговая
Линия застройки	1-я линия магистральной улицы

Источник: Анализ Исполнителя, данные открытых источников

- ▶ Торгово-развлекательный комплекс «REBUS» в Кингисеппе открылся в конце 2019 г. В ТРК «REBUS» представлены магазины одежды и обуви для всей семьи, товаров для детей, продовольственный супермаркет, 5-зальный кинотеатр, супермаркет бытовой техники и электроники, семейный развлекательный центр, рестораны общественного питания, а также галерея с широким ассортиментом товаров повседневного и импульсного спроса. В составе ТРК «REBUS» имеется организованная парковка
- ▶ Подробные характеристики Объекта оценки представлены в таблицах далее



Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

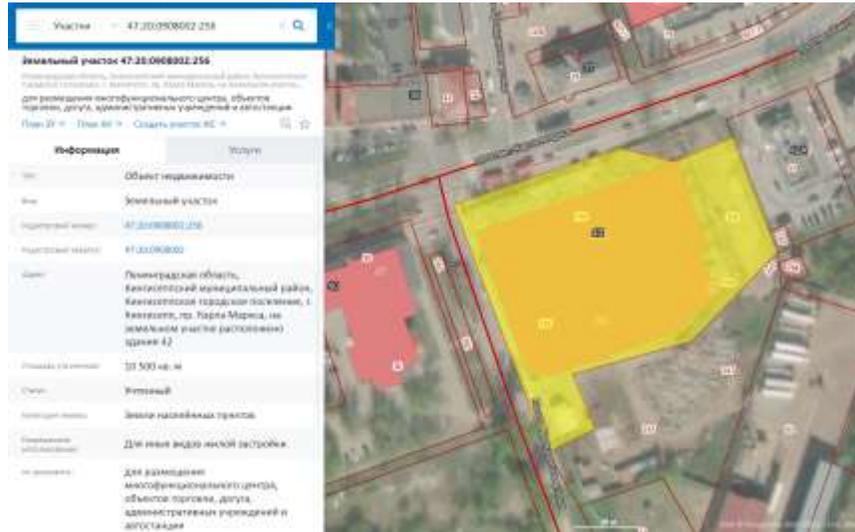
Описание нежилого здания в составе Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип здания	торгово-развлекательный центр "REBUS"
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	торгово-развлекательный центр
Год постройки	2019
Общая площадь, кв. м	12 348,0
Общая площадь по данным технических документов, кв. м	12 278,3
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	5 756,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	6 522,3
Количество этажей	2-3 этажа
Степень технического обустройства	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, сети связи преимущественно зальная
Планировка	до 14 м
Высота потолка, м	доступ не ограничен
Ограниченность доступа	2-3 этажа
Этаж (этажность)	имеется
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	отделка "стандарт"
Уровень отделки	отличное современное востребованное рынком
Инженерно-техническое состояние здания	организованная
Наличие парковки	общая долевая собственность
Вид права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо семнадцать"
Субъект права	Выписка из ЕГРН от 15.10.2021 г.
Правоподтверждающий документ	доверительное управление, аренда
Существующие ограничения (обременения) права	47:20:0908002:286
Кадастровый номер	814 244 465,43
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют
Остаточная стоимость, руб.	данные отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	данные отсутствуют

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании



Земельный участок с кадастровым номером 47:20:0908002:256



Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- ▶ Выписки из ЕГРН от 15.10.2021 г.
- ▶ Проектная документация торгово-развлекательного центра от 02.12.2019 г.
- ▶ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №47-RU47507101-069К-2019 от 26.12.2019 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества № 422-108927/21 от 28.10.2021 г.
- ▶ Справки о доходах и расходах по объекту
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42
Площадь земельного участка, кв. м	10 500
Площадь застройки	данные отсутствуют
Кадастровый номер	47:20:0908002:256
Имеющиеся постройки	торгово-развлекательный центр (кадастровый номер 47:20:0908002:286)
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, сети связи
Вид права	общая долевая собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 15.10.2021 г.
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо семнадцать"
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	25 845 015,00

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

- ▶ Подробные технические характеристики Объекта оценки представлены в таблицах ранее
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 6



Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования - процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наилучшее и наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
 - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
 - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
 - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
 - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта оценки)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта оценки. На основе выбранного варианта использования Объекта оценки производится расчет его стоимости

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества:
 - Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 12 348,0 кв. м, этажность: 2-3 этажа, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:286

- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500,0 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256
- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для Объекта оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, здание относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки используется в качестве торгово-развлекательного центра
- ▶ Местоположение объектов недвижимого имущества можно охарактеризовать как хорошее:
 - Расстояние относительно крупных магистралей: расположен на проспекте Карла Маркса, в 2,7 км от Сланцевского шоссе
 - Окружающая застройка – жилая, торгово-офисная, линия застройки – 1-я линия
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещения: торгово-развлекательный центр «REBUS», общей площадью 12 348 кв. м, высота потолков: до 14 м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии
- ▶ Земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов» и виду разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции. Имеющийся на земельном участке объект капитального строительства (торгово-развлекательный центр) и сам земельный участок представляют собой единый объект недвижимости. Наиболее эффективным использованием земельных участков является их текущее назначение
- ▶ Учитывая особенности местоположения (Объект оценки расположен на 1-й линии проспекта Карла Маркса), текущее назначение (торгово-развлекательный комплекс), общее состояние и архитектурно-планировочное решение здания, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости г. Кингисеппа, наиболее выгодным и эффективным использованием Объекта оценки, будет его использование в соответствии с назначением: в качестве торгово-развлекательного центра



	стр.
Общая часть	4
Описание Объектов оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	20
▶ Краткая характеристика региона	23
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	25
▶ Обзор рынка торговой недвижимости Ленинградской области	27
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	29
Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	48
Приложения	50



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	17,0%	9,7%	7,6%	5,4%	4,6%	4,6%
Индекс цен производителей*	24,5%	30,0%	15,6%	6,8%	6,0%	7,1%	6,0%
ВВП, млрд долл. США	1 779	1 759	1 774	1 824	1 852	1 941	2 034

Источник: IHS

Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Общая информация

- ▶ Российская экономика продолжает подстройку под меняющиеся условия в ситуации высокой неопределенности. Неоднородность в отраслевой динамике экономической активности остается высокой. Средний уровень потребительских цен практически не изменился во многом благодаря внесезонному снижению цен на плодоовощную продукцию и укреплению рубля. В условиях сохраняющихся ограничений на движение капитала ситуация на российском финансовом рынке определялась внутренними факторами
- ▶ Согласно данным МЭР, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г
- ▶ По данным Росстата, динамика промпроизводства улучшилась по итогам июля – падение составило -0,5% г.г. против -2,4% г.г. месяцем ранее. В месячном выражении с исключением сезонности промышленность даже восстановилась на 1,2% м.м., что, впрочем, скорее является коррекцией относительно достигнутых ранее уровней
- ▶ В добывающих отраслях в июле сохранялась положительная динамика: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). Одновременно продолжил расти объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых
- ▶ Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в июле составило -1,1% г/г после -4,7% г/г в июне. Основной вклад в улучшение динамики внесли экспортно-ориентированные отрасли: так, вышли в плюс темпы роста выпуска металлургического комплекса (+6,3% г/г после -8,8% г/г) и сектора нефтепереработки (+3,6% г/г после -0,7% г/г). Кроме того, замедлилось сокращение выпуска химического комплекса (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне)
- ▶ В то же время в июле продолжилось снижение выпуска в пищевой промышленности и деревообработке. Сохраняется спад производства в машиностроительном комплексе. Кроме того, в отрицательную область вышла динамика производства строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции

- ▶ 12 августа 2022 г. ЦБ РФ опубликовал проект Основных направлений ДКП на 2023-2025 гг., в котором подтвердил сигнал о возможном дальнейшем снижении ключевой ставки в 2П 2022 г. (регулятор будет оценивать целесообразность таких действий). В фокусе регулятора поддержание ценовой стабильности путем возврата инфляции к целевому уровню (4%) по наиболее оптимальной траектории, минимизирующей давление на экономику – сейчас планируется достичь этой отметки к 2024 г.
- ▶ Одним из ключевых факторов в динамике инфляции в краткосрочной перспективе будет выступать состояние потребительского спроса и его адаптация к кризисным условиям. Так, удорожание издержек, не имеющее пока системного проявления, может начать переноситься в цены для широкого круга товаров. Влияние кредитно-депозитного канала, которое в первые месяцы после экстренного повышения ставки сдерживало потребление, судя по всему, может сменить характер. Индикатор, отражающий эту связь (рост рублевых потребительских кредитов населению за вычетом роста рублевых депозитов – см. график), рассчитываемый нами на данных ЦБ, уже в мае-июне вернулся в положительную зону, в отличие от кризисного периода 2014-15 гг., когда он на несколько лет закрепился на отрицательных уровнях. Такая динамика является следствием произошедшего смягчения монетарной политики: как коррекция объема рублевых депозитов относительно уровня апреля, так и первые признаки восстановления кредитования (в июне кредиты выросли на 0,2% м.м. – впервые после 4 месяцев снижения). С тех пор эти тенденции могли проявиться еще более ярко, с учетом снижения ключевой ставки на заседаниях в июне и июле (по 150 б.п.)
- ▶ Также в документе о ДКП регулятор отмечает, что после закрытия срочных вкладов, открытых по повышенным ставкам, приток сбережений преимущественно приходится на текущие счета. Такие средства могут быть оперативно перенаправлены на нужды потребления, формируя навес спроса на товары и услуги, не относящиеся к корзине первой необходимости. Мы ожидаем, что в течение этого года у ЦБ еще остался потенциал для снижения ключевой ставки (до 7% к концу 2022 г.) – текущий ее уровень все еще сохраняет монетарные условия умеренно-жесткими, что может оказать дополнительное давление на экономику в фазе рецессии
- ▶ В июле новостной индекс деловой активности вырос до -0,31 п. с -0,83 п. по итогам июня, указывая на улучшение динамики экономической активности. Позитивное влияние на величину новостного индекса оказали новости о продолжившемся восстановлении рынка кредитования и улучшении настроений населения и бизнеса, в том числе постепенном снижении инфляционных ожиданий. Положительный вклад внесли также сообщения о постепенной переориентации импортных поставок, прежде всего потребительских товаров, на азиатское и ближневосточное направления. Негативное влияние оказали сообщения о продолжающемся сжатии предложения на автомобильном рынке из-за ухода иностранных производителей, прекращения поставок из западных стран и постепенного сокращения предложения

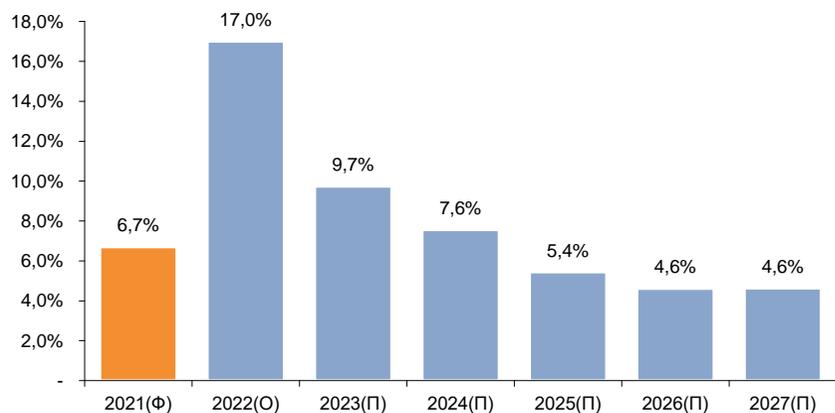
Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
188bba9d-541b-4547-a127-4b98b4b4bb02

Страница 20 из 100

Financial
Consulting
Group

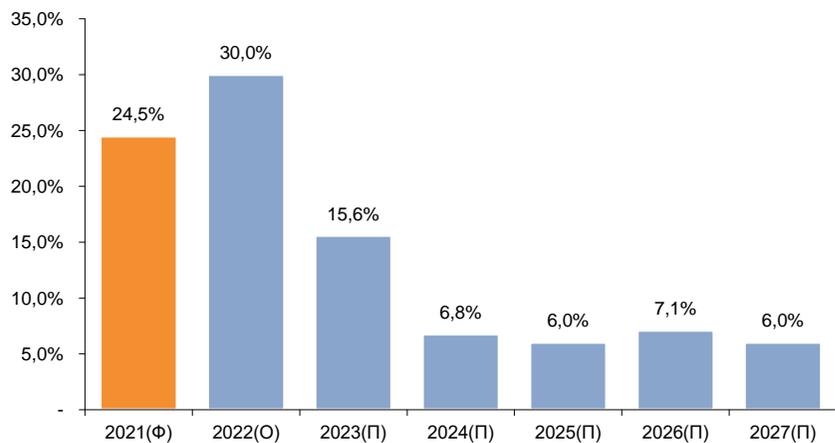


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



Источник: IHS
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2021-2027 гг.



Источник: IHS
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

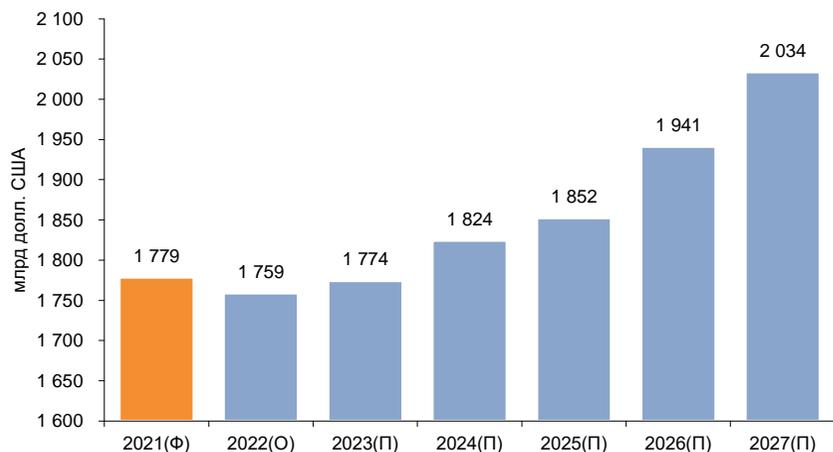
- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции в июле понизилась до 9,06% с 9,48% в июне. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, также уменьшилась до 10,42% в июле с 10,57% в июне. Среднее значение оценок модифицированных показателей базовой инфляции составило в июле 1,6% м/м SAAR. Замедление роста цен происходит по широкому перечню потребительских товаров и услуг, компенсируя резкое ускорение роста в марте. При этом сохраняющийся разрыв между динамикой общего уровня цен и оценками показателей, характеризующих наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, указывает и на дополнительное влияние временных и разовых дезинфляционных факторов. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- ▶ Согласно наиболее актуальной информации по данным ЦБ РФ, за неделю с 16 по 22 августа снижение цен продолжилось и составило -0,15% после -0,13% за неделю с 9 по 15 августа. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 14,60% г/г (на 15 августа: 14,87% г/г). В секторе продовольственных товаров динамика цен сохранилась уровне предыдущих двух недель (-0,34% после -0,33% и -0,32%, соответственно). Ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-4,13% после -3,64%). На продукты питания, за исключением плодоовощной продукции, рост цен умеренный. При этом продолжает дешеветь молочная и масложировая продукция, мясопродукты и хлебобулочные изделия дорожают умеренными темпами. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе зафиксирована дефляция – цены снизились на -0,04% (после роста на 0,02% неделей ранее). На легковые автомобили цены практически не изменились (0,01%). В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен продолжилось (-0,06% после -0,19%) за счет удешевления авиабилетов (-0,94%) и санаторно-оздоровительных услуг (-0,25%)
- ▶ Долгосрочный прогноз IHS предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 17%, в 2023 г. – 9,7%, далее к 2026 г. снизится до 4,6%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе-июле 2022 г. продолжил рост и составил 166,6 млрд долларов США, что более чем в 3х выше показателя соответствующего периода 2021 г.
- ▶ Ключевые агрегаты в деталях:
 - динамика текущего счета платежного баланса определялась расширением положительного сальдо совокупного баланса товаров и услуг в результате значительного роста стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимости товарного импорта;
 - суммарный дефицит остальных компонентов текущего счета платежного баланса сохранился на уровне предыдущего года;
 - положительное сальдо финансового счета платежного баланса сформировалось за счет как снижения обязательств перед нерезидентами, так и роста активов экономики

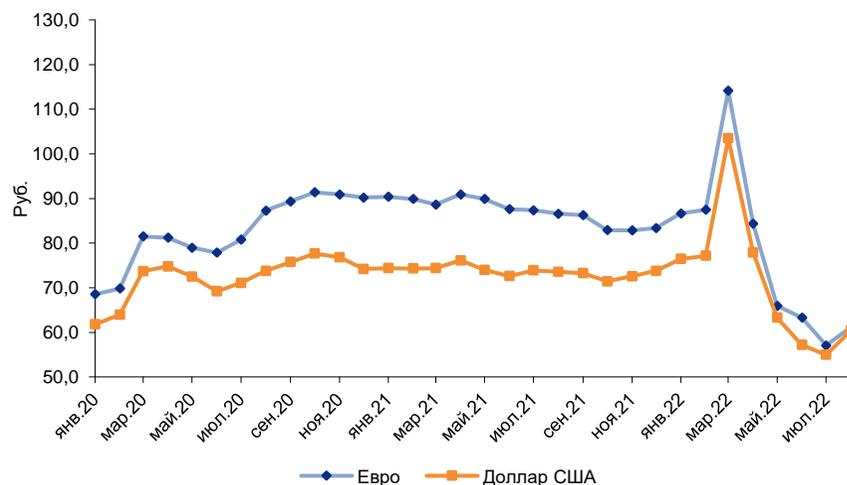
Передач через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
1880899-5116-4547-af27-4098f4b6b602

Прогноз уровня ВВП России 2021-2026 гг.



Источник: IHS
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно данным МЭР, тренд на снижение уровня безработицы наблюдается с начала этого года: в январе показатель снизился до 4,4%, марте и феврале - до 4,1%, в конце апреля - до 3,9%, и на таком уровне он продержался в мае и июне. На конец июля официально зарегистрированных безработных не более 0,9% от общей численности работников, при этом в первой половине июля их число сократилось еще на 5,6 тыс. чел. - до 681,4 тыс. чел., согласно заявлению вице-премьера РФ Татьяны Голиковой
- ▶ Нехватка персонала в условиях роста спроса на продукцию, улучшающемся финансовом результате и повышенных инфляционных ожиданиях ведет к «конкуренции зарплат» - существенному повышению зарплат для привлечения дефицитных новых работников и (или) удержания старых. Судя по проведенному Банком России опросу предприятий, пока этот процесс носит сегментированный характер и проявляется на уровне отдельных специальностей и предприятий. Однако зарплатные ожидания растут, как и готовность предприятий повышать зарплаты в большей степени, чем планировалось ранее

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, средний курс рубля к доллару в августе показал снижение после нескольких месяцев роста. В августе по сравнению с прошлым месяцем доллар вырос на 9,7% по номинальному курсу после результатов июля, где укрепление рубля составило 3,9%. Средний номинальный курс доллара в августе равнялся 60,39 руб. (против 53,97 руб. в июле), средний курс с начала года — 71,36 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в августе укрепился на 7,1% по сравнению с прошлым месяцем и составил 61,12 руб. (против 57,09 руб. в июле). Средний курс января — августа 2022 г. – 77,52 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произшедшее изначально резкое ослабление рубля было кратковременным. В дальнейшем на фоне принятых Банком России мер по минимизации рисков для финансовой стабильности, а также под влиянием сильного платежного баланса во 2 кв. рубль значительно укрепился, однако, в августе снова показал снижение
- ▶ По состоянию на 31 августа 2022 г. курс доллара составил 60,3677 руб./долл., а курс евро – 60,5752 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, после резкого ухудшения в марте экономика значительно замедлила негативную динамику. Существенное укрепление рубля в сочетании со снижением потребительской активности и инфляционных ожиданий привело к быстрому торможению роста потребительских цен в июне-июле, которое, впрочем, пока преждевременно считать устойчивым

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02
Страница 22 из 100



Краткая характеристика региона (1/2)

Герб г. Кингисеппа



Источник: Открытые источники

Схема Кингисеппского района



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Кингисепп — город в России, административный центр Кингисеппского района Ленинградской области и муниципального образования Кингисеппское городское поселение.
- ▶ Общая площадь города – 44,03 кв. км, общая численность населения 44 612 человек (на 2021 г.)
- ▶ Город расположен в юго-западной части области на пересечении автодорог А180 «Нарва» (Е-20) (Санкт-Петербург — Ивангород — граница с Эстонией) и 41К-005 (Псков — Краколье), в 145 км от Санкт-Петербурга). Расположен в 25 километрах от государственной границы с Эстонией
- ▶ Город находится на реке Луга

Экономика

- ▶ Базируясь на собственных природных ресурсах, промышленность района имеет широкий диапазон и представлена следующими основными отраслями:
 - Химическая отрасль представлена предприятиями-производителями минеральных удобрений и коагулянта
 - Пищевая отрасль – это рыбо- и мясоперерабатывающие комбинаты, производство алкогольной продукции, хлебобулочная и молочная промышленность
 - Стекольная промышленность представлена заводом по производству стеклянной тары для пищевой промышленности
 - Прочие отрасли - швейное производство, черная металлургия, производство строительных материалов и др.
- ▶ Производственная направленность сельского хозяйства района – молочное животноводство. Два сельскохозяйственных предприятия района входят в сотню лучших в России в своей отрасли. Другим важнейшим направлением производственной деятельности предприятий является отрасль растениеводства. Имея статус семеноводческих хозяйств, ЗАО «Племенной завод «Агро-Балт» и ЗАО «ОПОЛЬЕ» являются одними из крупных производителей семян зерновых и картофеля в Северо-Западном регионе
- ▶ Основной объем строительных работ приходится на объекты, возводимые на промышленной площадке Фосфорит, кроме того, активными темпами развивается жилищное строительство
- ▶ Кингисеппский муниципальный район богат разнообразными природно-сырьевыми ресурсами, наибольшее значение из которых имеют фосфориты, известняки, доломиты, торф, глины, пески. Территория района сильно заболочена - болотами заняты почти 12% всей площади района. Преобладают верховые, сфагновые болота. Постоянно идущие процессы заболачивания и заторфовывания обуславливают наличие промышленных залежей торфа
- ▶ Более половины площади района – земли лесного фонда. Район имеет большой рыбохозяйственный фонд. Наиболее крупными рыбными запасами располагает Финский залив, где производится промысловый лов рыбы. Рыбные запасы рек и озер значительно меньше и промыслом не осваиваются. Потенциал рыбных ресурсов оценивается как высокий

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02

Страница 23 из 100

Financial
Consulting
Group



Транспорт

- ▶ Кингисепп пересекает железнодорожная магистраль, связывающая два главных российских мегаполиса: Москву и Санкт-Петербург со столицей Эстонии, и автомобильная трасса Санкт-Петербург – Таллинн
- ▶ В 60 километрах от города строится один из крупнейших морских транспортных объектов особой стратегической важности России – порт Усть-Луга с многофункциональным комплексом терминалов с таможенно-складской зоной и паромная переправа Усть-Луга – порты Германии
- ▶ По территории района проходят железнодорожные линии: Мга - Гатчина - Веймарн – Ивангород, Ораниенбаум - Котлы-2 - Усть-Луга, Котлы - Калище
- ▶ Через станцию Гатчина-Товарная-Балтийская обеспечивается выход из северо-западных районов России в прибалтийские государства, западные районы Белоруссии и Украины, а также страны Восточной и Западной Европы.
- ▶ По линиям Гатчина - Ивангород осуществляются перевозки в сообщении Санкт-Петербурга и Москвы с Прибалтикой. В настоящее время ОАО «РЖД» осуществляет реконструкцию линии Мга-Гатчина-Веймарн-Ивангород в направлении морского порта Усть-Луна
- ▶ Кингисеппский муниципальный район имеет хорошо развитую сеть автомобильных дорог. Каркас автомобильных дорог общего пользования строится вокруг магистральных федеральных дорог Керстово-Лужицы, М-11 Е-20 «Нарва» и дублирующего ее направления Петродворец-Кейкино



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества:
 - Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 12 348,0 кв. м, этажность: 2-3 этажа, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:286
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500,0 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256
- ▶ Так как оценка стоимости объекта может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то оценки следует классифицировать как торгово-развлекательный центр

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость». На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные параметры сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования

- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от Объекта оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки, экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Подробное обоснование корректировок и их значения представлено в разделе «Статусы сделок по оценке Объекта оценки в части применения подходов к оценке»

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (2/2)

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> • Обременение объекта договорами аренды • Сервитуты и общественные обременения • Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> • Льготное кредитование продавцом покупателя • Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие финансового давления на сделку • Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой • Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> • Изменение цен во времени • Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> • Престижность района • Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения • Доступность объекта (транспортная и пешеходная) • Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Характеристика земельного участка • Размеры и материалы строений • Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Состояние окружающей застройки • Возможность ресурсосбережения • Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> • Обеспеченность связью и коммунальными услугами • Наличие парковки и (или) гаража • Состояние системы безопасности • Наличие оборудования для бизнеса

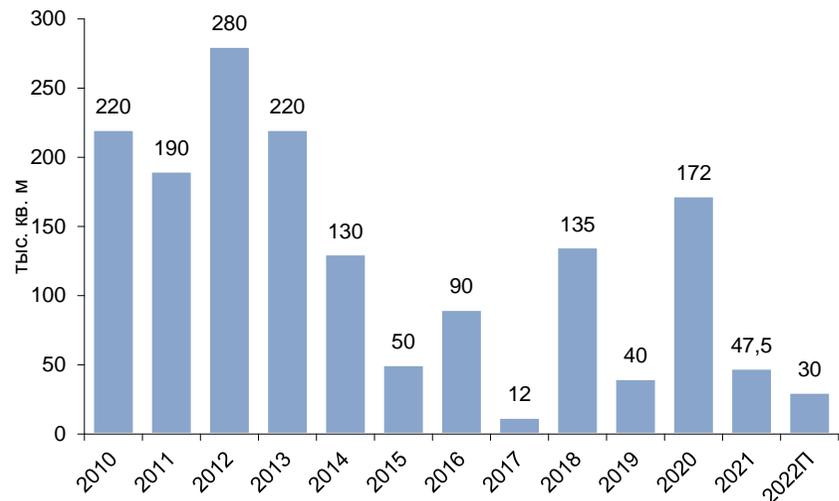
Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ Местоположение
 - ▶ Расположение относительно красной линии
 - ▶ Площадь объекта
 - ▶ Тип объекта
 - ▶ Наличие витринных окон (рекламного потенциала)
 - ▶ Этаж расположения
 - ▶ Наличие парковки
 - ▶ Состояние отделки
 - ▶ Инженерно-техническое состояние здания
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета



Динамика прироста качественных торговых площадей



Источник: IPG

Основные индикаторы рынка			
	2020	2021	2022П
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	3 219	3 238	3 258
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, шт.	125	127	128
Уровень вакантности, %	5,1%	5,4%	4,9%

Источник: Colliers International

Ставки капитализации по данным рынка			
Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Nikoliers, 1П 2022 г.	10,0%	11,0%	10,5%
Knight Frank, 1Q 2022	9,5%	11,0%	10,3%
Среднее			10,4%

Источник: анализ Исполнителя

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

Предложение

- ▶ По данным АйБи-Групп, значимый прирост торговых площадей по итогам 2 кв. 2022 г. ожидаем отсутствовал. Объем предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет 7 229 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 1 344,44 кв. м на 1 тысячу человек). Посещаемость объектов за квартал снизилась в среднем на 20%
- ▶ В 1 пол. 2022 г. активность девелоперов офисной недвижимости была сравнительно низкой: совокупный показатель ввода (10,5 тыс. кв. м) продемонстрировал минимальное значение за последние 10 лет. Ряд офисных девелоперов с осторожностью выводят объекты нового строительства без якорного арендатора. В связи с геополитической ситуацией и увеличением себестоимости строительно-отделочных работ ввод многих проектов, которые были запланированы на 2022 г., может быть перенесен на следующий год. Так, по итогам 2021 г. прогноз по вводу на конец 2022 г. составлял около 310 тыс. кв. м., изменения на рынке позволили скорректировать прогноз до 110–150 тыс. кв. м, что на 18% ниже показателя 2021 г. (158 тыс. кв. м) и на 8% ниже итогов 2020 г. (141 тыс. кв. м). При этом наибольшая часть проектов — это спекулятивные объекты класса В (80% от общего объема).
- ▶ За январь–июнь 2022 г. на офисном рынке Санкт-Петербурга в эксплуатацию было введено 2 бизнес-центра класса В суммарной арендопригодной площадью 10,6 тыс. кв. м (БЦ «Обводный 118» и БЦ PulSar)
- ▶ По итогам июня 2022 г. суммарная площадь свободных помещений составила 329 тыс. кв. м, что на 36% больше, чем в декабре 2021 г. Наибольшее количество освободившихся площадей отмечено во 2 кв. 2022 г., когда решения о приостановке деятельности и уходе с рынка ряда иностранных арендаторов были уже определены
- ▶ В значительной степени на столь существенное увеличение показателя вакансии повлиял IT-сектор: его доля в общем объеме освободившихся площадей составила 23%. С точки зрения географического распределения наибольший объем свободного предложения расположен в локации «Московский проспект» (21% площадей) и «Северо-Западный» (10%)
- ▶ Высвобождение площадей отразилось на существенном увеличении доли вакантных площадей как в классе А, так и в классе В: показатели выросли на 3,2 п. п. и 1,8 п. п. — до уровня 6,9% и 9,0% соответственно. Таким образом, по отношению к концу прошлого года среднее увеличение показателя составило 2,2 п. п., или 8,3% в среднем по Санкт-Петербургу
- ▶ **Спрос**
- ▶ Резкое снижение заполняемости ударило прежде всего по крупным торговым центрам, где была наиболее высока доля международных брендов в структуре арендаторов. По оценкам различных экспертов, доля площадей, освободившихся из-за ухода зарубежных компаний, составляет от 15% до 50% для различных объектов. Часть арендаторов обратились к управляющим компаниям с просьбами об арендных каникулах или изменении порядка арендных платежей

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02
Страница 27 из 100



Динамика уровня вакансии



Источник: Аналитика Restate

Динамика уровня ставки аренды



Источник: Аналитика Restate

- ▶ В 1 пол. 2022 г. наблюдается возобновление активности компаний нефтегазовых структур – их доля в объеме сделок составила 36%, а суммарная величина арендованных площадей увеличилась более чем в 2х по сравнению с 1 пол. 2021 г.
- ▶ Несмотря на отток ряда зарубежных компаний сектора информационных технологий, российские IT-компании по-прежнему продолжают развиваться, однако объем арендованных ими площадей за 1 пол. 2022 г. снизился в 2х по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Доля сектора информационных технологий составила 23% в общей структуре сделок аренды
- ▶ В 1 пол. 2022 г. клиенты в наибольшей степени предпочитали для аренды деловые районы «Центральный-2» и «Видовые набережные»: здесь были заключены крупные сделки (1 500–5 000 кв. м) с компаниями нефтегазового сектора, IT-сектора, фармацевтическими компаниями
- ▶ За январь-июнь 2022 г. совокупный объем чистого поглощения офисов высокого класса продемонстрировал отрицательную динамику в обоих классах и составил минус 77,4 тыс. кв. м. Данный результат является следствием как увеличения сроков поиска подходящего помещения, так и значительного высвобождения офисных блоков
- ▶ По совокупному географическому распределению наибольшее отрицательное поглощение отмечено в деловых локациях «Северо-Западный» (-26,9 тыс. кв. м), «Видовые набережные» (-10,6 тыс. кв. м) и «Восточный» (-10,3 тыс. кв. м) за счет приостановки деятельности и сокращения занимаемых площадей международными и российскими IT-компаниями

Показатели рынка

- ▶ Ставки на торговых объектах значительно не изменились. Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 500–3 000 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600–700 руб./кв. м в мес. в среднем по рынку
- ▶ Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 109,4–139,4 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 920–1 220 руб./кв. м в мес. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–11,5%

Прогноз

- ▶ Совокупный объем офисных площадей, находящихся в стадии строительства и планируемых к вводу в эксплуатацию во 2 пол. 2022 г., составляет около 150 тыс. кв. м. В структуре строящегося предложения более 90% – это спекулятивные офисные площади. При дальнейшей сдержанной активности арендаторов на рынке недвижимости объем вакантного предложения будет увеличиваться. Низкая динамика строительства и, как следствие, ограниченность ввода бизнес-центров продолжится минимум до конца текущего года
- ▶ До конца 2022 г. на рынке продолжится тенденция увеличения вакантного предложения, которая, вероятнее всего, превысит психологическую отметку в 10%, и рынок перейдет на сторону арендатора, что отразится на снижении запрашиваемых арендных ставок
- ▶ По итогам 2022 г. ожидается, что объем сделок по аренде может оказаться ниже 2021 г. в среднем на 15–20% и составить около 70 тыс. кв. м. Однако при условии сохранения активности структур нефтегазовых компаний и государственных корпораций, объем сделок может составить около 100 тыс. кв. м

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-a127-4d98b4b0bb02

Страница 28 из 100

Financial
Consulting
Group



Предложения по продаже торговых объектов в г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Адрес (местоположение) объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Санкт-Петербург, Пушкин, улица Полковная, 1/25, ш. Московское, М-10 (15 км до МКАД), ш. Пулковское (15 км до МКАД)	11 678	800 000 000	68 505	https://www.cian.ru/sale/commercial/276290377
Ленинградская область, Гатчинский район, Тайцы городской поселок, улица Пушкина, 16, ш. Нарва (16 км до МКАД), ш. Пулковское (32 км до МКАД)	541	36 000 000	66 543	https://www.cian.ru/sale/commercial/273119106
Ленинградская область, Сосновый Бор, Вокзальный проезд, 7, ш. Санкт-Петербург — Большая Ижора (39 км до МКАД)	519	34 000 000	65 511	https://www.cian.ru/sale/commercial/262105003
Санкт-Петербург, Красное Село, улица Восстановления, 17, ш. Нарва (9 км до МКАД), ш. Пулковское (25 км до МКАД)	589	70 639 200	120 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/276786713
Санкт-Петербург, Красное Село, улица Восстановления, 14, ш. Нарва (9 км до МКАД), ш. Киевское (25 км до МКАД)	500	24 990 000	49 980	https://www.cian.ru/sale/commercial/276619321
Ленинградская область, Гатчинский район, Новосветское с/пос, пос. Торфяное, 40, ш. Нарва (36 км до МКАД), ш. Киевское (40 км до МКАД)	548	28 000 000	51 095	https://www.cian.ru/sale/commercial/274211460
Ленинградская область, Сосновый Бор, пос. Калище, улица Набережная, 49, ш. Санкт-Петербург — Большая Ижора (36 км до МКАД)	800	37 000 000	46 250	https://www.cian.ru/sale/commercial/271995745
Ленинградская область, Гатчинский район, д. Большие Колпаны, шоссе Киевское, 19, ш. Нарва (33 км до МКАД), ш. Киевское (41 км до МКАД)	430	55 000 000	127 907	https://www.cian.ru/sale/commercial/271803305
Санкт-Петербург, Красное Село, проспект Ленина, 61к1, ш. Нарва (7 км до МКАД), ш. Пулковское (24 км до МКАД)	475	55 000 000	115 789	https://www.cian.ru/sale/commercial/277616774
Минимальное значение			46 250	
Максимальное значение			127 907	
Среднее значение			79 065	

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи торговой недвижимости составила 79 065 руб./кв. м, минимальное значение составило 46 250 руб./кв. м, максимальное значение составило 127 907 руб./кв. м



Предложения по аренде торговых объектов в Ленинградской области и в г. Санкт-Петербурге за пределами КАДа

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Разметелево, 4Б, ш. Кола (9 км до МКАД), ш. Колтушское (12 км до МКАД)	640,0	768 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/264404132
Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, бул. Петровский, 11к1	9,3	55 000	70 968	https://spb.cian.ru/rent/commercial/268137770/
Ленинградская область, Сосновый Бор, Ленинградская улица, 10, ш. Санкт-Петербург — Большая Ижора (40 км до МКАД)	1 082,8	400 000	4 433	https://www.cian.ru/rent/commercial/269416803
Санкт-Петербург, Пушкин, Железнодорожная улица, 56, ш. Московское, М-10 (11 км до МКАД), ш. Пулковское (12 км до МКАД)	862,9	600 000	8 344	https://www.cian.ru/rent/commercial/270040970
Ленинградская область, Кировский район, Кировск, Набережная улица, 1к4, ш. Кола (30 км до МКАД)	515,0	515 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/249506978
Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос, пос. Тельмана, дорога Красноборская, 8, ш. Московское, М-10 (20 км до МКАД), ш. Пулковское (26 км до МКАД)	1 488,0	658 800	5 313	https://www.cian.ru/rent/commercial/269749891
Ленинградская область, Кировский район, Шлиссельбург, улица Жука, ш. Кола (34 км до МКАД)	1 290,0	903 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/269028423
Санкт-Петербург, пос. Левашово, Садовая улица, 12, ш. Выборгское (4 км до МКАД), ш. Сортавала (13 км до МКАД)	550,0	275 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/249180769
Санкт-Петербург, Пушкин, шоссе Подбельского, 5, ш. Московское, М-10 (14 км до МКАД), ш. Пулковское (15 км до МКАД)	1 103,0	386 050	4 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/266464477
Ленинградская область, Гатчинский район, Гатчина, проспект 25 Октября, 52б, ш. Нарва (26 км до МКАД), ш. Пулковское (35 км до МКАД)	626,0	626 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/268472150
Ленинградская область, Кировский район, Шлиссельбург, улица Жука, 4, ш. Кола (34 км до МКАД)	1 100,0	770 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/267885961
Санкт-Петербург, Колпино, улица Веры Слуцкой, 46/2, ш. Московское, М-10 (16 км до МКАД), ш. Пулковское (25 км до МКАД)	1 500,0	1 500 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/237146277
Ленинградская область, Гатчинский район, Пудомягское с/пос, Новое Вяхтелево кп, улица Вишневая, 2, ш. Московское, М-10 (26 км до МКАД), ш. Пулковское (27 км до МКАД)	1 277,1	1 992 230	18 720	https://www.cian.ru/rent/commercial/269676346
Ленинградская область, Тосненский район, Федоровское городское поселение, д. Глинка, ш. Московское, М-10 (20 км до МКАД), ш. Пулковское (21 км до МКАД)	2 300,0	3 450 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269369434
Минимальное значение			4 200	
Максимальное значение			70 968	
Среднее значение			14 513	

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенного анализа средняя стоимость аренды составила 14 513 руб./кв. м, минимальное значение составило 4 200 руб./кв. м, максимальное значение составило 70 968 руб./кв. м



Предложения по аренде МОП в торговых центрах Ленинградской области и г. Санкт-Петербурга

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муриновское городское поселение, Мурино, Графская ул., 7к1	5	45 000	108 000	https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_5_m_2337788291
Санкт-Петербург, Прибрежная ул., 18А	4	30 000	90 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_4_m_2336408570
Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Слободка, Портовая ул., 30	3	15 000	60 000	https://www.avito.ru/ust-luga/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_3_m_2332742229
Ленинградская область, Гатчинский р-н, Большеколпанское сельское поселение, д. Малые Колпаны, микрорайон Речной, 4	10	15 000	18 000	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_10_m_2321185114
Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, Пушкин, Московская ул., 25	5	44 500	106 800	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/kommercheskaya_nedvizhimost/v_tsentre_pushkina_5_m2_torgovyy_ostrov_v_gostinom_2173871788
Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, территория Славянка, Ростовская ул., 20	6	35 000	70 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_pod_ostrov_6_m_2346731078
Минимальное значение			18 000	
Максимальное значение			108 000	
Среднее значение			75 467	

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объектов оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	33
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	39
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	40
▶ Определение справедливой стоимости торгово-развлекательного комплекса доходным подходом	45
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	48
Приложения	50



Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №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
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2

- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)
- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования 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



Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объекта 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
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Основные этапы оценки (ФСО №1)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
 - Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление отчета об оценке

Теория оценки

- ▶ 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
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1)

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - ▶ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - ▶ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - ▶ определение прибыли предпринимателя



- ▶ определение износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

– Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZU + ZB_{окс}/Z3_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак}),$$
$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{окс}/Z3_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{дев}$ – прибыль предпринимателя

$I_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства

$I_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства

$Y_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$Y_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ZB_{окс}/Z3_{окс}$)

▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($P_{дев}$)

▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом методов прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

– Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)

▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости

– Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

– Функциональное устаревание ($Y_{фун}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее

– Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{экон}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными факторами

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00

1880ba9d-541b-4547-af27-4098b46bbb02

Страница 35 из 100

Financial

Consulting

Group



Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - 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
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
 - ▶ **Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
 - ▶ **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем



Методология оценки прав на земельные участки

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки
- ▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода
 - **Метод сравнения продаж.** Данный метод применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков
 - **Метод распределения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
 - **Метод выделения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода
 - **Метод капитализации дохода.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков в том случае, если есть возможность получения земельной ренты от анализируемых земельных участков
 - **Метод остатка.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков улучшениями, приносящими доход
 - **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход
- ▶ Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения при расчете стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка

Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

- ▶ **Метод сравнения продаж** является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов

Условия применения метода сравнения продаж

- ▶ Данный метод используется при наличии достоверной и достаточно полной информационной базы по продажам или предложениям прав аренды земельных участков

- ▶ **Метод распределения** применяется для оценки застроенных участков. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и постройкой. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Условия применения метода распределения

- ▶ Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными
- ▶ **Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
- ▶ Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения объектов
- определение отличий каждого аналога от Объекта оценки
- расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка

Условия применения метода выделения

- ▶ Метод выделения применяется, когда вклад улучшений в общую цену участка невелик, рекомендуется для оценки загородных участков (для которых вклад улучшений мал и достаточно легко определяется), применяется при отсутствии данных о продажах земельного участка в окрестности



▶ Метод является наиболее эффективным в условиях пассивного рынка (отсутствуют данные о продаже свободных земельных участков) с учетом особенностей исходной информации и модели получения искомой стоимости

Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

▶ **Метод остатка.** Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

Условия применения метода остатка

- ▶ Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход
- ▶ **Метод капитализации дохода** основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок
- ▶ В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы

Условия применения метода капитализации дохода

- ▶ России в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты
- ▶ **Метод предполагаемого использования** также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности
- ▶ Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки

Условия применения метода предполагаемого использования

- ▶ Данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов
- ▶ Метод предполагаемого использования также может использоваться для оценки инвестиционной стоимости земли, то есть стоимости, при которой доход от приобретения земельного участка соответствует норме интереса, установленной инвестором, или стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО №1)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта капитального строительства

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (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)
- Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценнообразующим факторам
- Объект оценки представляет собой торгово-развлекательный центр. Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Справедливая стоимость таких объектов во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового объекта. Поэтому основным подходом к оценке Объекта оценки является доходный подход

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров

▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода

- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод капитализации по расчетным моделям

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости земельного участка

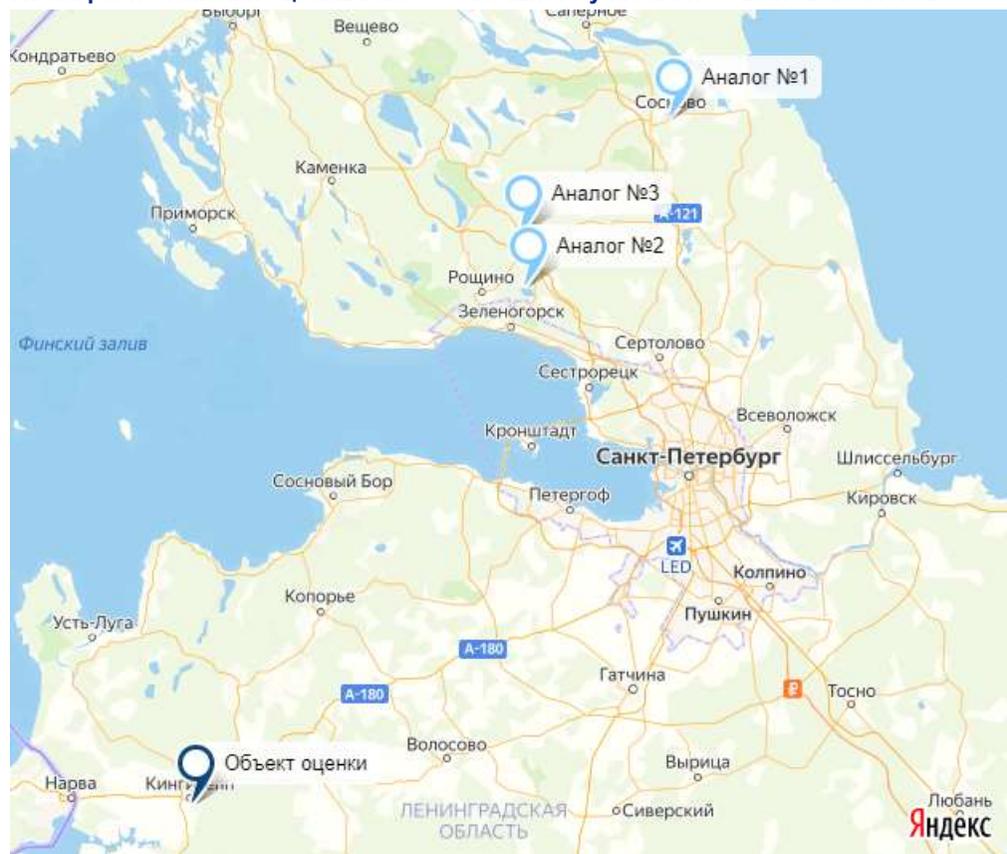
- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать сравнительный и доходный подходы

▶ Выбор подходов для оценки земельного участка:

- Проанализировав рынок недвижимости Ленинградской области, Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для определения справедливой стоимости земельного участка с использованием сравнительного подхода
- При определении справедливой стоимости с использованием методов доходного подхода достоверность результата оказывается на крайне низком уровне. Это связано с большим количеством допущений, которые необходимо вводить в отсутствие бизнес-плана для прогнозирования денежных потоков. Таким образом, для определения справедливой стоимости земельного участка, Исполнитель принял решение отказаться от использования доходного подхода



Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42

Объект-аналог №1: Ленинградская область, Приозерский район, Сосново поселок

Объект-аналог №2: Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ильичево поселок

Объект-аналог №3: Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселок

Определение справедливой стоимости земельного участка

- ▶ В состав Объекта оценки входит земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500,0 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256
- ▶ Для определения справедливой стоимости земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках которого применялся метод сравнения продаж
- ▶ Метод сравнения продаж проводился путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимые с анализируемым
- ▶ Параметры, которые имели существенное различие, и тем самым могли влиять на стоимость, были скорректированы
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе сбора данных из открытых источников, а также обсуждения предложений с продавцами. Данные по объектам-аналогам приведены в таблице
- ▶ Обоснование введенных корректировок представлено далее
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- ▶ Расчет справедливой стоимости земельного участка представлен далее
- ▶ В результате проведенных расчетов справедливая стоимость права собственности на земельный участок, по состоянию на Дату оценки составляет:

28 045 000 руб., округленно, НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42	Ленинградская область, Приозерский район, Сосново поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ильичево поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселок
Площадь земельного участка, кв. м	10 500,0	3 700,0	1 900,0	11 579,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции	земли населенных пунктов, для размещения торговых-развлекательных комплексов	земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	земли промышленности, в целях размещения торгового-развлекательного центра с офисными помещениями
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	01.09.2022	01.09.2022	01.09.2022	01.09.2022
Цена, руб., НДС не облагается**		10 500 000	8 600 000	32 000 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		2 838	4 526	2 764
Контакты		+7 (911) 001-79-31	+7 (958) 603-27-01	+7 (981) 874-24-98
Источник*		https://spb.cian.ru/sale/commercial/268053556/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_zelenogorsk/zemelnye_uc_hastki/uchastok_19_sot_izhs_2407172471	https://spb.cian.ru/sale/commercial/265630935/

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		2 838	4 526	2 764
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на особые условия, %		-	-	-
Дата предложения	01.09.2022	01.09.2022	01.09.2022	01.09.2022
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(9,9%)	(9,9%)	(9,9%)

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02

Страница 41 из 100

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42	Ленинградская область, Приозерский район, Сосново поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ильичево поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселок
Статус населенного пункта	райцентры с развитой промышленностью	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
<i>Корректировка на статус населенного пункта, %</i>		31,1%	31,1%	31,1%
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		14,9%	-	-
Расположение относительно КАДа, км	97	59	41	42
<i>Корректировка на расположение относительно КАДа, %</i>		(22,0%)	(29,0%)	(29,0%)
Площадь объекта, кв. м	10 500,0	3 700,0	1 900,0	11 579,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(11,8%)	(18,5%)	1,2%
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции	земли населенных пунктов, для размещения торгово-развлекательных комплексов	земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	земли промышленности, в целях размещения торгово-развлекательного центра с офисными помещениями
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 653	3 093	2 346
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		90%	89%	71%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,306	0,310	0,385
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		2 671		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		28 045 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02
Страница 42 из 100



Financial
Consulting
Group

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,9%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)	
	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 268, табл. 105, стр. 281, табл. 114	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	9,7%
Среднее, %	9,9%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют разное местоположение, необходимо применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть 1», 2022 г., стр. 126, табл. 52, стр. 124, табл. 23). Объект оценки относится к населенным пунктам категории «райцентры с развитой промышленностью (III)», а населенные пункты объектов-аналогов к категории «прочие населенные пункты (V)». Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 31,1%, рассчитанная следующим образом: $(0,80/0,61-1)*100\%$

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №2 и №3 расположены на красной линии застройки магистральных улиц, а объект-аналог №1 располагается внутриквартально, поэтому требуется применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2903-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>). Корректировка для объектов-аналогов №1 составила плюс 14,9%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,87-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на расположение относительно КАДа:** объект оценки и объекты-аналоги располагаются в различной удаленности от КАДа, необходимо применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть 1», 2022 г., стр. 165, табл. 44). Расчет корректировки приведен в таблице

Корректировка на удаленность от КАДа

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от КАДа, км	97	59	41	42
Диапазон удаленности, км	90 - 100	50 - 60	40 - 50	40 - 50
Коэффициент корректировки		0,78	0,71	0,71
Корректировка, %		-22,0%	-29,0%	-29,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть 2», 2022 г., стр. 127, рис. 16). Расчет корректировки производился по формуле $y = 1,21 * x^{-0,12}$ и приведен в таблице

Корректировка на площадь для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	10 500,0	3 700,0	1 900,0	11 579,0
Корректирующий коэффициент	0,40	0,45	0,49	0,39
Корректировка, %				1,2%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое, поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. У объектов-аналогов центральные коммуникации проходят по границе, корректировка не применялась



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям
- ▶ Расчет стоимости Объекта оценки производился из условия расчета справедливой стоимости единого объекта недвижимости за вычетом стоимости земельного участка

Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ В силу того, что Объекты оценки принадлежат двум собственникам, однако представляют собой единый объект недвижимости, Исполнитель принял решение производить расчет справедливой стоимости доходным подходом для Объекта оценки совместно, не разделяя их друг от друга, с выделением справедливой стоимости земельного участка по окончании расчета
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 12 348,00 кв. м. По данным Заказчика арендопригодная площадь составляет 10 118,1 кв. м, арендуемая – 9 698,1 кв. м
- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. Арендная ставка включает в себя эксплуатационные расходы и НДС

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м
- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и эксплуатационных расходах, генерируемых оцениваемыми объектами недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовой доход рассчитываются на основе фактических данных (доход от сдачи помещения в аренду определялся как сумма базовой части арендной платы с учетом индексации и процента товарооборота, если в Договорах аренды не заключено иное, умноженное на 12 месяцев)

- ▶ Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости регионов России (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что фактические арендные ставки соответствует рыночным реалиям
- ▶ Для некоторых арендаторов была предоставлена скидка к арендной плате до 30.09.2022 г. Учитывая кратковременность скидки и условия ее предоставления, Исполнитель принимал к расчету значения арендной платы до предоставления скидки
- ▶ Согласно заключенным Договорам аренды, суммарный потенциальный валовой доход торгово-развлекательного центра составляет 115 443 064 руб./год с НДС
- ▶ Арендаторами, согласно данным Заказчика, возмещаются 89% стоимости коммунальных услуг, которые также являются статьей потенциального валового дохода

- ▶ Подробное описание статей формирования ПВД представлено в таблице

Определение потенциального валового дохода ТРК Rebus

Наименование статьи дохода	Доход от сдачи в аренду, руб./мес. с НДС	Доход от сдачи в аренду, руб./год с НДС
Павильоны	9 170 600,37	110 047 204
Торговые острова	112 150,00	1 345 800
Банкоматы и вендинги	80 505,00	966 060
Земельный участок	-	-
Размещение рекламы	97 000,00	1 164 000
Прочие доходы	160 000,00	1 920 000
Итого:	9 620 255,37	115 443 064
Возмещаемые коммунальные платежи	1 898 904,00	22 786 848
Итого:	11 519 159,37	138 229 912

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

- ▶ К прочим доходам отнесены доходы от размещения оборудования для оказания услуг связи, от размещения объектов на крыше здания, вознаграждения от подрядчиков по обслуживанию ТП-ВУ и от выполнения агентских договоров, предоставления в аренду детских аппаратов и прочих услуг

Прогноз уровня загрузки

- ▶ По данным Заказчика уровень вакансии в торговом комплексе составляет 4,15% Заказчиком была предоставлена информация о фактических доходах с учетом данного уровня недозагрузки



- По данным обзора рынка недвижимости, уровень вакансии торговых центров составляет диапазон значений от 5,3% до 6,6%. Фактический уровень загрузки комплекса не соответствует рыночным реалиям, поэтому Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по данным рынка. К расчету принималось значение, равное разнице рыночной и фактической недозагрузки. Подробный расчет уровня недозагрузки представлен в таблице далее

Расчет рыночной недозагрузки	
Параметр	Значение
Nikoliers, 1П 2022 г.	6,60%
Knight Frank, 1П 2022 г.	5,30%
MARIS CBRE, 1П 2022 г.	6,50%
Среднее значение рыночной недозагрузки:	6,13%
Недогрузка по фактическим данным ТРК "Rebus"	4,15%
Значение недозагрузки, принимаемое к расчету	1,98%

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

- Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.

Определение операционных расходов

- В состав операционных расходов входят следующие статьи: эксплуатационные расходы, страховые платежи, земельный налог, налог на имущество, резерв на замещение, вознаграждение управляющей компании

Эксплуатационные расходы

- По данным Заказчика были предоставлены фактические данные по эксплуатационным расходам Объекта оценки. Величина эксплуатационных расходов за 12 месяцев составила 41 653 642 руб. (2 892 614 * руб./мес. * 12 мес.*1,2)

Страховые платежи

- Величина затрат на страхование имущества принята на основании фактических данных Заказчика по полису страхования объектов. Согласно данным полиса по страхованию имущества № 422-108927/21 от 28.10.2021 г., величина затрат на страхование объектов составляет 162 942,87 руб./год

Земельный налог

- Согласно Решению Совета депутатов муниципального образования Кингисеппское городское поселение Кингисеппского муниципального района Ленинградской области от 18.10.2013 N 675 (ред. от 30.10.2019) «Об утверждении ставок земельного налога на территории МО «Кингисеппское городское поселение» с 1 января 2014 года» ставка налога для земельных участков под торговые объекты составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка
- Земельный налог составил 387 675 руб. в год (25 845 015 руб. * 1,5%)

Налог на имущество

- Согласно Постановлению Правительства Ленинградской области №850 от 22 декабря 2021 г., налогооблагаемая база оцениваемого здания рассчитывается от кадастровой стоимости. Согласно областному закону Ленинградской области «О налоге на имущество организаций» (в редакции от 08.06.2021 г.) размер налоговой ставки составляет 2,0% в 2022 г.
- Налог на имущество (торгово-развлекательный центр) составил 16 284 889 руб. в год (814 244 465,43 руб. * 2,0%)

Резерв на замещение

- К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)
- Подробный расчет годовой величины резерва на замещение приведен в таблицах далее

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	12 348,0	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	6 180	Лейфер 2022
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	15	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	16,10%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0659	
Резерв на замещение	руб.	5 030 291	

Источники: Анализ Исполнителя

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного анализа объектов недвижимости»). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 162 942,87 руб./год

Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2021», 2021 г., стр. 105) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). В результате чего вознаграждение составило 1 382 299 руб. в год с НДС (1% * 138 229 912 руб.)

Расчет операционных расходов	
	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	41 653 642
Налог на имущество	16 284 889
Земельный налог	387 675
Резерв на замещение	5 030 291
Страхование	162 943
Вознаграждение управляющей компании	1 382 299
Итого, руб. округленно с НДС	64 901 700

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Ленинградской области» настоящего Отчета. Для определения итоговой рыночной стоимости объектов недвижимости к расчету принималось минимальное среднее значение по данным рынка, равное 9,8%

Ставки капитализации по данным рынка			
Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Nikoliers, 1П 2022 г.	10,0%	11,0%	10,5%
Knight Frank, 1П 2022 г.	9,5%	11,0%	10,3%
Среднее	9,8%	11,0%	10,4%

Источник: анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Результаты расчета справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее. Справедливая стоимости торгово-развлекательного комплекса рассчитывалась из условий расчета справедливой стоимости единого объекта недвижимости за вычетом справедливой стоимости земельного участка
- Таким образом, полученная в рамках доходного подхода справедливая стоимость Объекта оценки №1, по состоянию на Дату оценки, составила:

724 000 000 руб., с НДС

- Подробный расчет справедливой стоимости земельного участка приведен в соответствующем разделе настоящего Отчета

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	138 229 912
Недозагрузка, %	2,0%
Действительный валовый доход	135 489 703
Операционные расходы	64 901 700
Чистый операционный доход	70 588 003
Ставка капитализации, %	9,75%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, руб. с НДС	724 000 000
Справедливая стоимость земельного участка, руб. с НДС	28 045 000
Справедливая стоимость торгово-развлекательного комплекса, руб. с НДС	695 955 000

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Общая часть	4
Описание Объектов оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	49
Приложения	50



Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	724 000 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС			724 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости			
Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС /НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб. без НДС /НДС не облагается
Торгово-развлекательный центр	47:20:0908002:286	695 955 000	579 962 500
Земельный участок	47:20:0908002:256	28 045 000	28 045 000
Итого:		724 000 000	608 007 500

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Исполнителем был обоснован отказ от использования сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества (см. подраздел «Обоснование применимости подходов к оценке» раздела «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке» настоящего Отчета)
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка определялась в рамках сравнительного подхода
- ▶ Подробный расчет справедливой стоимости по каждому Объекту оценки, представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета. Итоговое значение справедливой стоимости Объекта оценки приведено в таблице слева
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенных по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, по состоянию на Дату оценки, составила:

608 007 500 (Шестьсот восемь миллионов семь тысяч пятьсот) руб., округленно без НДС

- ▶ Подробные результаты стоимости каждого Объекта оценки приведены в таблице слева



	стр.
Общая часть	4
Описание Объектов оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	48
Приложения	
1. Декларация качества оценки	51
2. Список используемой литературы	52
3. Полисы страхования ответственности	53
4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	54
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	55
6. Фотографии объекта оценки	56
7. Документы, предоставленные Заказчиком	59
8. Дополнительные материалы и расчеты	89
9. Информация, полученная из источников сети Интернет	



- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Ассоциации СМАО



Генеральный директор

ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <https://www.avito.ru>



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился 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 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525563.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 091147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.ц. 1а ИНН 7739549999 / КПП 770901021	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) 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.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность оценщика по договору страхования, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующим требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Бюро АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксиской Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5813/21Н от «17» мая 2021 г.	

Договор (Перенесенный/Включенный): 0991R/776/20156/21
 Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		18 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10613/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился 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 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525563.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590609645632	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) 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.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобрибрателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлен претензии; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, которое заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
		
Систерова Наталья Николаевна	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Ущербная, коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0804/20 от 01.04.2020 г.	

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
 f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbb02

Страница 53 из 100





Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02
Страница 54 из 100





Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02
Страница 55 из 100



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения





Документы, предоставленные Заказчиком (2/30)

		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	
		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 3	
		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	
Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 4: 9	
		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	
Лист № 5 раздела 2		Всего листов раздела 5: 7	
		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	
Лист № 6 раздела 2		Всего листов раздела 6: 9	
		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	
Лист № 7 раздела 2		Всего листов раздела 7: 7	
		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	
Лист № 8 раздела 2		Всего листов раздела 8: 9	
		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	

М.П.

Российская Федерация
Город Москва
Филиппов А.А.
инженер, финансист

		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	
Лист № 9 раздела 2		Всего листов раздела 9: 7	
		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	
Лист № 10 раздела 2		Всего листов раздела 10: 9	
		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	
Лист № 11 раздела 2		Всего листов раздела 11: 9	
		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	
Лист № 12 раздела 2		Всего листов раздела 12: 9	
		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	
Лист № 13 раздела 2		Всего листов раздела 13: 9	
		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	
Лист № 14 раздела 2		Всего листов раздела 14: 9	
		Имя:	
		Имя объекта недвижимости:	

Лист 4



Российская Федерация
Город Москва
Филиппов А.А.
инженер, финансист

Выписка из ЕГРН на земельный участок

ВХ. от 21.10.2021

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.10.2021г.			
Кадастровый номер:	47:20-0908002:256		
Номер кадастрового квартала:	47:20-0908002		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42		
Площадь, м ² :	10500 +/- 36		
Кадастровая стоимость, руб:	25845015		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:20-0908002:286, 47:20-0908002:508		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции.		
Получатель выписки:	Эрендженова Булгул Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ"		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	подпись М.П.	ФИЛАРЕТОВА А.А.

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02

Страница 64 из 100

Financial
Consulting
Group



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5.10.2021г.			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо семнадцать"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:20:0908002:256-47/054/2021-9 15.10.2021 15:34:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.10.2021 15:34:40	
	номер государственной регистрации:	47:20:0908002:256-47/054/2021-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2021 по 30.06.2036	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо семнадцать", выдан 03.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо семнадцать", № 1, выдан 07.09.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАТОР ПРАВ
ФИЛАРЕТОВА А.А.

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02

Страница 65 из 100

Financial
Consulting
Group



Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
15.10.2021 г.	
Кадастровый номер:	47:20:0908002:256
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАТОР ПРАВ
ФИЛАРЕТОВА А.А.

полное наименование должности	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02

Страница 66 из 100

Financial
Consulting
Group



Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

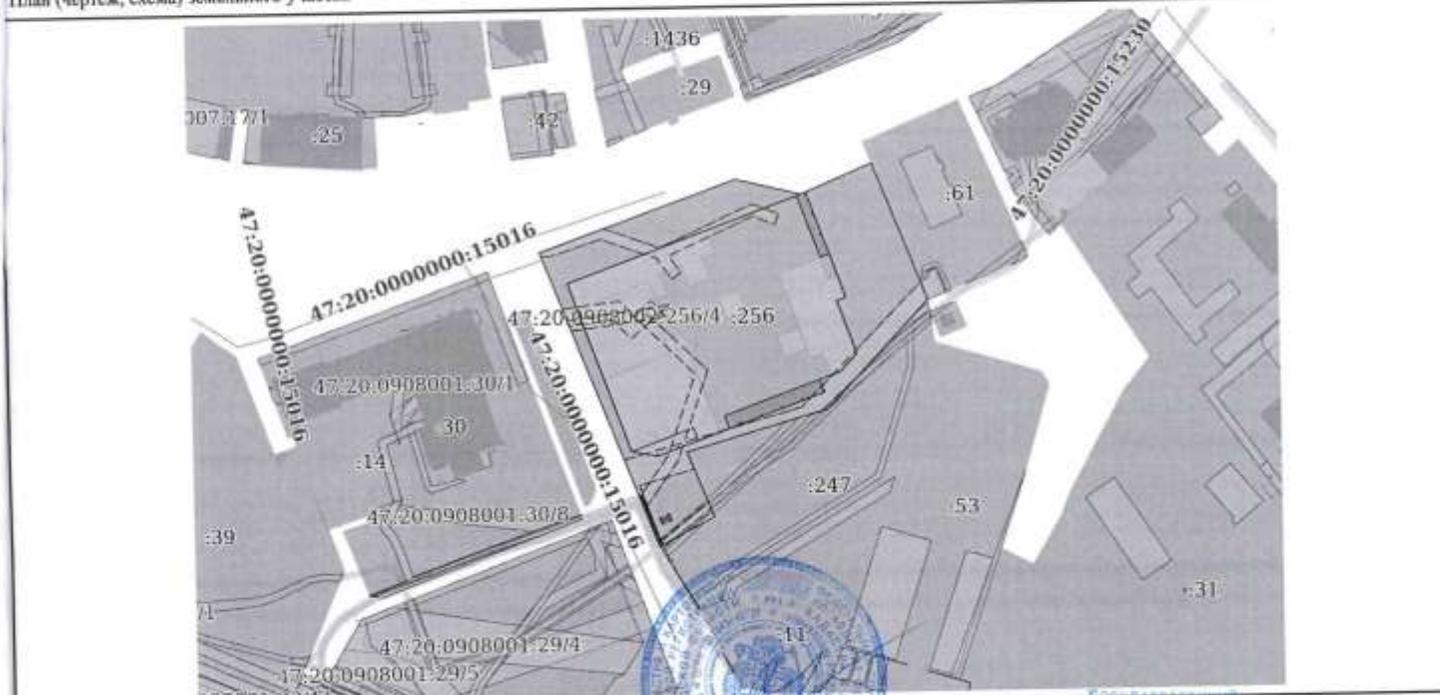
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15.10.2021г.

Кадастровый номер:

47:20:0908002:256

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

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

M.II

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02

Страница 67 из 100



Полисы страхования

<28> октября 2021 года

г. Москва, Россия

**ПОЛИС
по страхованию имущества****№ 422-108927/21**

Следующие объекты и условия страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Полиса:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"
Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ДЕМНАДЦАТЬ»
Россия, 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН: 7728142469

2. СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «ИПС ОССИРАХ»
Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
ИНН: 7705042179

3. ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:

Страхователь.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с <28> октября 2021 года по <27> октября 2022 года (обе даты включительно, всего 365 дней).
Полис вступает в силу с даты начала периода страхования.

5. УСЛОВИЯ (ПРАВИЛА) СТРАХОВАНИЯ:

Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Полису и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

<Общие условия по страхованию промышленных и коммерческих предприятий («Все риски»>, утвержденных «6» мая 2019 года (далее по тексту «Правила страхования»)).
На основании Лицензии Банка России СИ № 0928 от «23» сентября 2015 года.

6. РАЗДЕЛ №1. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА.**6.1. ТЕРРИТОРИИ СТРАХОВАНИЯ, ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ, СТАВКИ ПРЕМИИ, ФРАНШИЗЫ:**

По п. 6. настоящего Полиса, объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя или Выгодоприобретателя, связанные с риском гибели (утраты) или повреждения имущества, в частности:

6.1.1. Территория страхования: Россия, Ленинградская обл, Кингисеппский р-н, Кингисепп, Карла маркса пр-кт, д.42:

6.1.1.1. Здания (конструктивные элементы, инженерные коммуникации, внутренняя и внешняя отделка) (не включая НДС), на общую страховую сумму 626.703.333,00 руб.

Для расчета страховой премии, к страховой сумме, указанной в настоящем пункте, применяется ставка премии 0,0269%.

В отношении объектов страхования, указанных в настоящем пункте, франшизы не устанавливаются.

Общая страховая сумма по Разделу №1 настоящего Полиса составляет 626.703.333,00 руб.

Полис № 422-108927/21

Страхователь

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
87b4ba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbbb02

Страница 1 из 8



Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества от 21 сентября 2021 г. №20210921-1, оставленного ООО «Группа Финансового Консультирования».

СТРАХОВАЯ СТОИМОСТЬ:

Страхование имущества осуществляется в соответствии с восстановительной стоимостью, определенной как сумма затрат Страхователя по приобретению, строительству, монтажу, транспортировке к месту установки имущественных объектов.

При наступлении страхового случая, сумма страхового возмещения будет определяться:

- при частичном повреждении застрахованного имущества - в размере расходов, необходимых для приобретения запасных узлов, механизмов, частей и материалов для замены или поврежденной части имущества, включая стоимость ремонтных работ, необходимых для ремонта/восстановления поврежденного имущества до такого его состояния, которое предшествовало страховому случаю; расчет суммы страхового возмещения проводится без учета начисленного износа на заменяемые части;
- при полной гибели объекта страхования - в размере расходов, необходимых для полного восстановления уничтоженного имущества, или для приобретения аналога такого имущества, с учетом расходов на его доставку и монтаж; расчет суммы страхового возмещения проводится без учета начисленного износа и с учетом стоимости остатков объекта, оставшихся после наступления страхового случая.

6.2. ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:

6.2.1. Объекты страхования, указанные в пункте 6.1. настоящего Полиса, считаются застрахованными от утраты (гибели) или повреждения в результате указанного на них внешнего и непредвиденного воздействия, за исключением случаев повреждения изнутри/полюнок, согласно положениям пунктов 3.3, 3.4 «Правил страхования».

7. РАЗДЕЛ №2. СТРАХОВАНИЕ УБЫТКОВ ОТ ПЕРЕРЫВА В ПРОИЗВОДСТВЕ (ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ).

По настоящему Полису убыток от перерыва в производстве (хозяйственной деятельности) не застрахован.

8. РАЗДЕЛ №3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**8.1. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

По настоящему Полису лимиты ответственности не установлены.

8.2. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Общая сумма премии по Полису составляет **162.942,87 руб.** Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом в срок по «15» ноября 2021 года.

При наступлении страхового случая до даты оплаты страховой премии, Страховщик вправе потребовать досрочной оплаты страховой премии, путем направления письменного уведомления.

В случае неплаты (уплаты не в полном объеме) Страхователем страховой премии в срок, указанный в настоящем пункте, настоящий Полис считается прекращенным (расторгнутым).

При досрочном расторжении настоящего Полиса в связи с неплатой страховой премии, все обязательства сторон по настоящему Полису, в том числе возникшие до момента его расторжения, полностью прекращаются. Под обязательствами по настоящему Полису понимается, в том числе, обязательство Страхователя по уплате страховой премии и обязательство Страховщика по осуществлению страховой выплаты.

Момент прекращения действия настоящего Полиса в этом случае является дата, указанная в Полисе как срок оплаты страховой премии.

Полис № 422-108927/21

Страхователь

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
87b4ba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbbb02

Страница 2 из 8

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbbb02

Страница 68 из 100

Financial

Consulting

Group



8.3. ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

Все страховые суммы, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе в **российских рублях**. Все расчеты по настоящему Полису проводятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

8.4.1. Настоящий Полис выдан на основании информации, указанной Страхователем в заявлении-вопроснике. Сведения, предоставленные Страхователем в данном заявлении-вопроснике, признаются по настоящему Полису существенными: если при наступлении страхового случая будет установлено, что эти сведения (в т.ч. сведения об объектах страхования, территории страхования, средствах и мерах безопасности) не соответствуют действительности, в целом или в части, Страховщик имеет право применить последствия, предусмотренные ст. 944 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.4.2. Все уведомления и сообщения, направленные Сторонами друг другу в соответствии с настоящим Полисом или в связи с ним, в том числе уведомления о факте просрочки уплаты премии (опередного страхового взноса) или ее уплаты не в полном размере, должны быть совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными лицами (если требуется), и будут считаться переданными надлежащим образом и с использованием согласованного между Сторонами способа взаимодействия, если они осуществлены по электронной почте, или заказным письмом, или доставлены лично и вручены под расписку по адресам, указанным в разделах «Страховщик» и «Страхователь» настоящего Полиса.

8.4.3. Если настоящим Полисом предусмотрено несколько различных франшиз в зависимости от объектов страхования, то при наступлении убытка, затрагивающего более одного объекта страхования, для расчета возмещения используется максимальное значение франшизы (франшизы не суммируются).

8.5. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:

Все изменения в условия настоящего Полиса в период его действия могут вноситься по соглашению сторон с письменного заявления Страхователя путем оформления Дополнений к Полису, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Полиса.

СТРАХОВАТЕЛЬ	СТРАХОВЩИК
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВЪ СЕМНАДЦАТЬ»	СПАО «ИНГОССТРАХ»
М.П.	М.П.
ФИО Должность	Цурак П.И. Заместитель руководителя Центра страхования имущественных рисков Доверенность № 8189246-4/21 от 25.05.2021 г.



Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию



Приложение № 2
к приказу Министерства
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 19 февраля 2015 г. № 117/пр

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью
(наименование застройщика (физлица, инд. предприниматель – для граждан,
«ГЭК КИНГИСЕПП»
полное наименование – для юридических лиц,
188300, Ленинградская область, Гатчинский район,
город Гатчина, улица Хохлова, дом 8, помещение 3И,
офис 11
это почтовый ящик и адрес,
e-mail: kanch04@mail.ru
адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 26 декабря 2019 г.

№ 47-RU47507101-069K-2019

1. Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, и/или

Ленинградской области

(орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или орган местного самоуправления,

сформированная ввиду разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом»)

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства (линейного объекта; объекта капитального строительства, введенного в состав линейного объекта), завершеного работами по содержанию объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

Торгово-развлекательный центр

(наименование объекта (группы) капитального строительства в соответствии с проектной документацией; кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:

Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район,

Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, 42

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственной адресной сеткой)

(установление администрации муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области от 04.12.2019 № 2758)

(указание районной администрации в соответствии с наименованием органа)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 47:20:0908002:256

строительный адрес: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке (расположено здание 42)

И отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство от 08 октября 2019 года № 47-RU47507101-069K-2019 комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводного в эксплуатацию объекта			
Строительный объем – всего	куб. м	70934	70934
в том числе наземной части	куб. м	70934	70934
Общая площадь	кв. м	12348	12348,0
Площадь жилых помещений	кв. м	-	-
Площадь встроенно-присоединенных помещений	кв. м	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей	шт.	2-3	2-3
в том числе подземных		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		Электрообеспечение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, связь	Электрообеспечение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, связь
Лифты	шт.	2	2
Эскалаторы	шт.	2	2
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		Монолитный ж/б	Монолитный ж/б
Материалы стен		Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Материалы перекрытий		Сборные ж/б плиты	Сборные ж/б плиты
Материалы кровли		Рулонные из наплавленных материалов	Рулонные из наплавленных материалов
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)		-	-
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме		-	-



Количество этажей		-	-
в том числе подземных		-	-
Количество секций		-	-
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:		-	-
1-комнатные		-	-
2-комнатные		-	-
3-комнатные		-	-
4-комнатные		-	-
более чем 4-комнатные		-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты		-	-
Эскалаторы		-	-
Невалидные подъемники		-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели		-	-
3. Объекты производственного назначения			
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:			
Тип объекта		-	-
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты		-	-
Эскалаторы		-	-
Невалидные подъемники		-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели		-	-
4. Линейные объекты			
Категория (класс)		-	-
Протяженность		-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		-	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристика материалов труб		-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линии электропередачи		-	-

Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность		-	-
Иные показатели		-	-
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания		-	-
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт•ч/м ²	80	76,4
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		Минераловатный	Минераловатный
Заполнение световых проемов		Однокамерные стеклопакеты	Однокамерные стеклопакеты

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана от 16 декабря 2019 года, подготовленного Дьячковой Екатериной Владимировной, квалификационный аттестат кадастрового инженера № 47-15-0783, выдан 15.09.2015 Ленинградским областным комитетом по управлению государственным имуществом, сведения о кадастровом инженере внесены в государственный реестр кадастровых инженеров 29.09.2015.

Заместитель председателя комитета
(должность, наименование органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

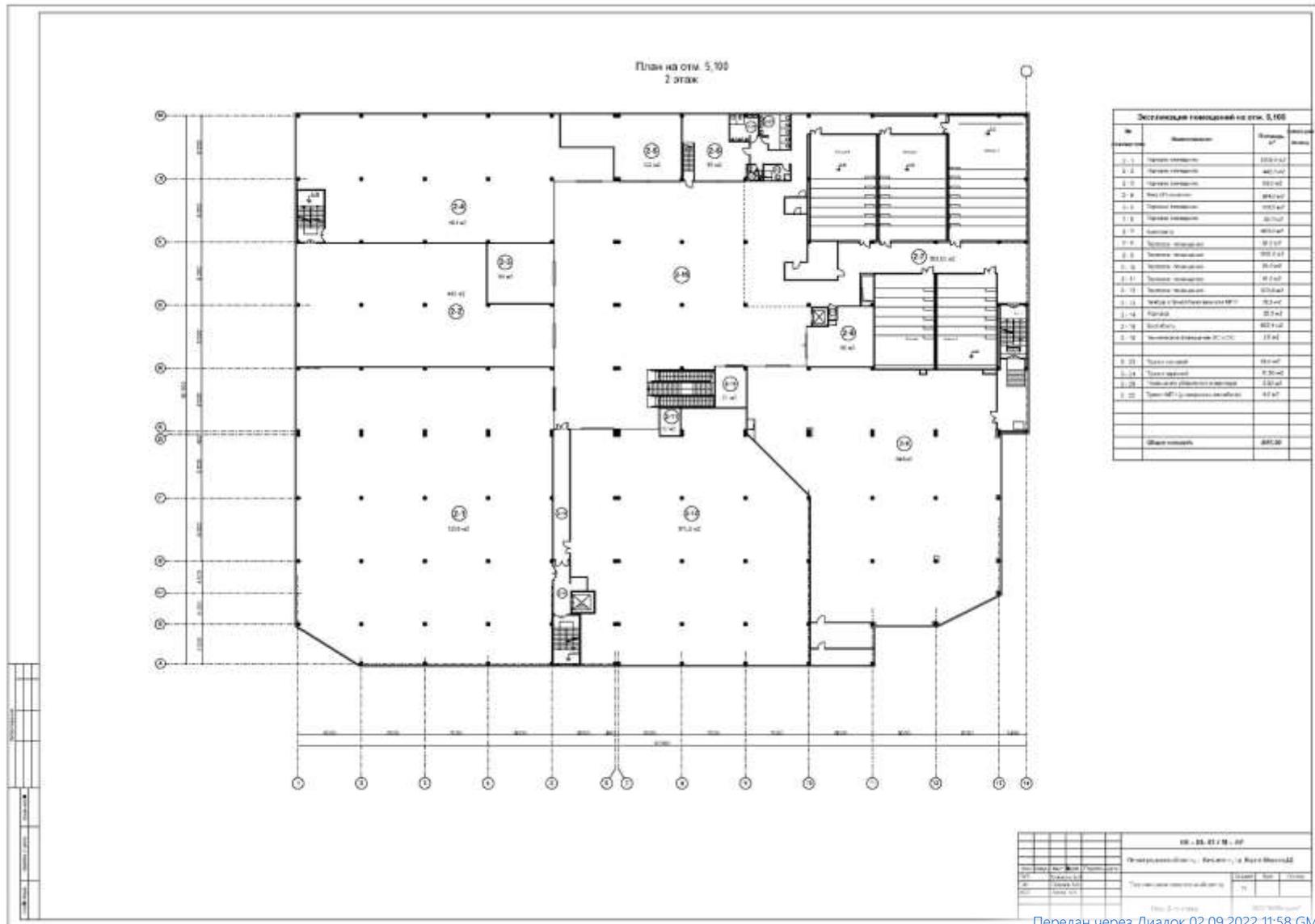
Д.А. Лобановский
(подпись)

« 26 » декабря 2019 г.

М.П.

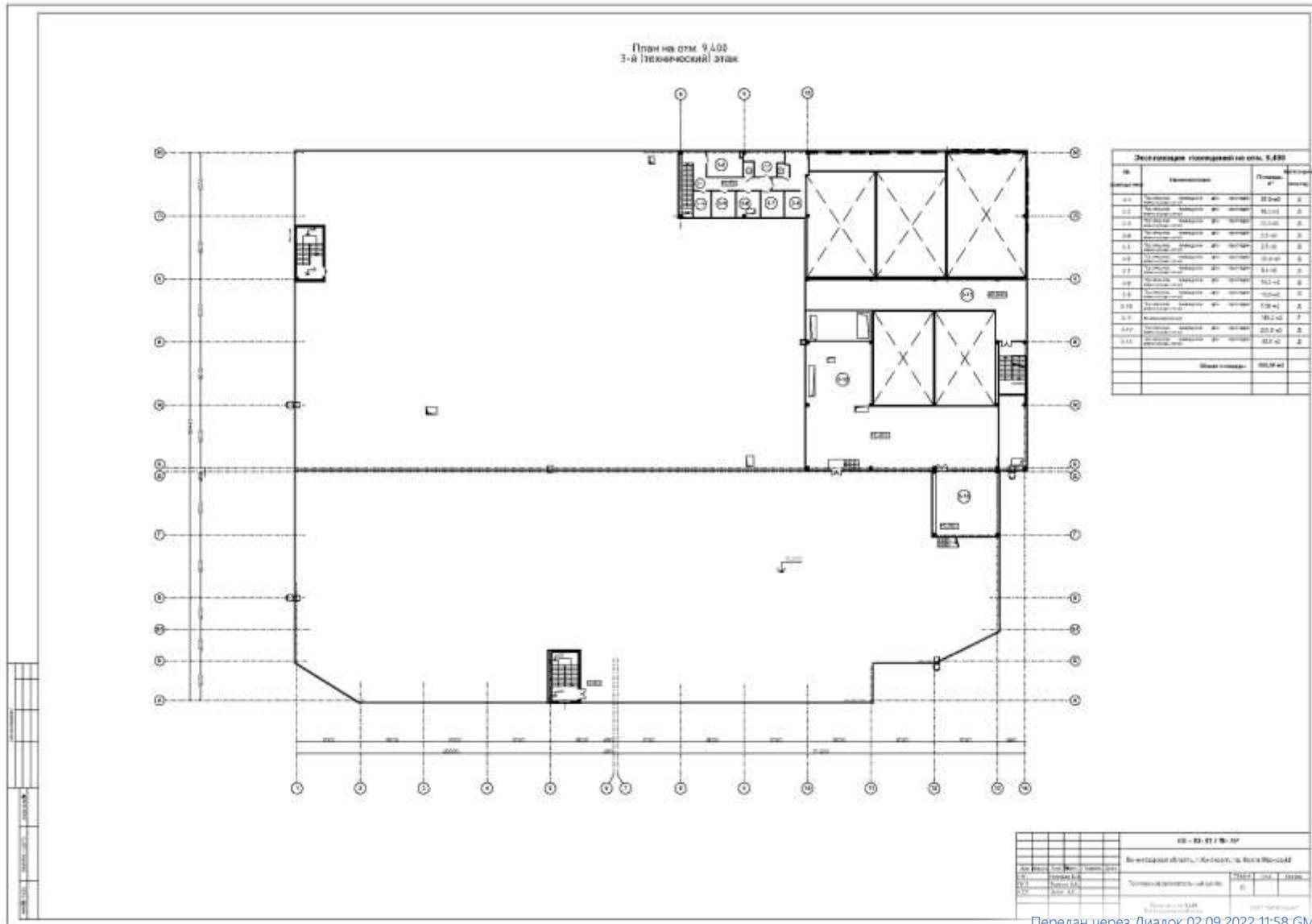






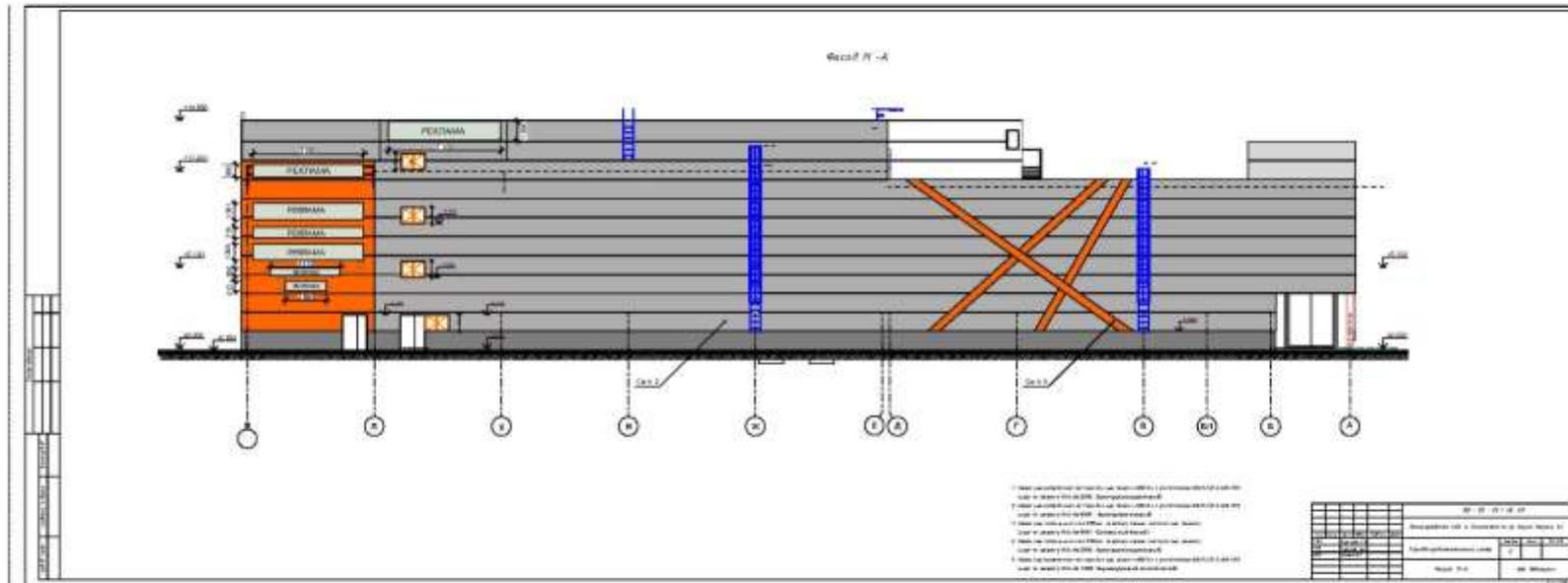
Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02
Страница 75 из 100

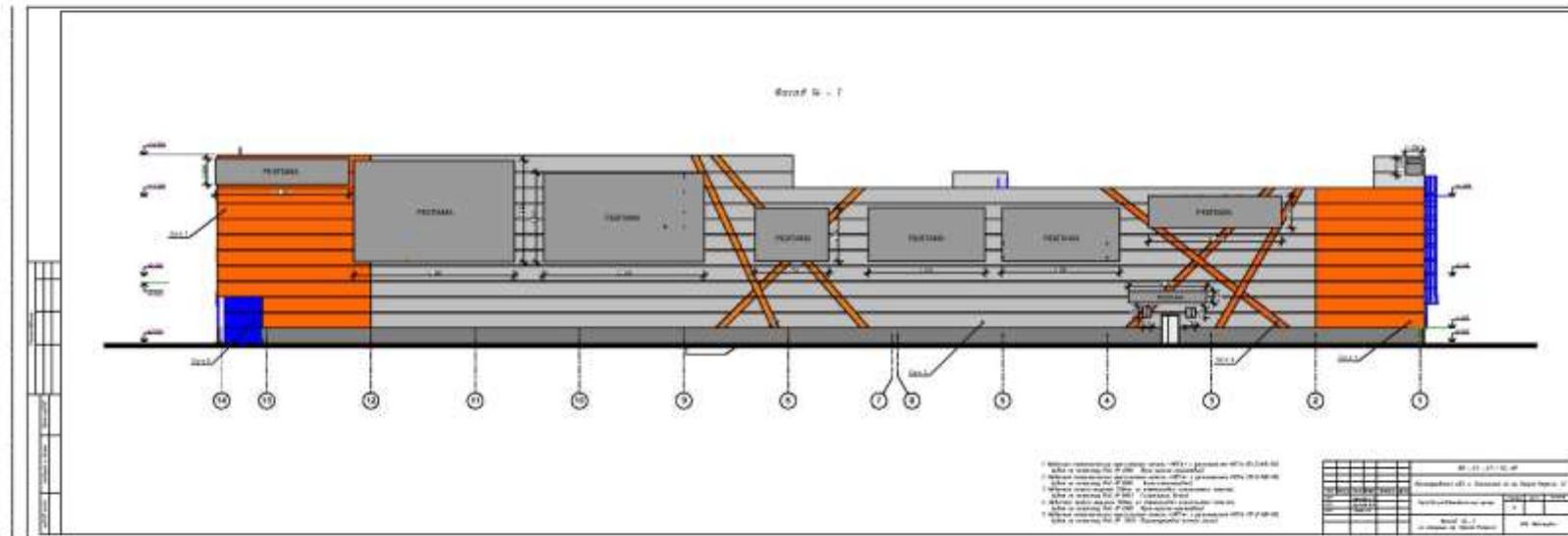




Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02
Страница 76 из 100









ООО «Активо-Инвест»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770301001

123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47

atenda@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

Исх. № _____ от _____

СПРАВКА

Среднемесячные расходы на эксплуатацию по состоянию на Дату оценки

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы без НДС, руб.
1	Водооснабжение и водоотведение	38 000
2	Электроэнергия и теплооснабжение	1 740 000
3	Обр.на объект вкл. тревожную кнопку	370 722
4	Лифты/эскалаторы	10 000
5	ТО лифтов	9 240
6	ТО эскалаторов	11 333
7	Освидетельствование вертлжального транспорта	1 128
8	Вывоз мусора	45 830
9	Чистка ковров	3 400
10	ТО пом. сигнализации	53 500
11	Клининг	150 000
12	ФОТ административного персонала	91 000
13	ТО внешней сети газопровода	2 167
14	АДО внешней сети газопровода	4 210
15	Комплексная эксплуатация объекта	241 667
16	Интернет	417
17	Расходы на содержание территории и хозяйствтва	25 000
18	Мех. уборка/вывоз снега	10 000
19	Затраты на маркетинг	85 000
	Итого	2 892 614

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Активо-Инвест» _____ / Ю.В. Белова





ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
 ОГРН 116774617972
 ИНН 7706434108 КПП 770301001
 123112, Москва, Пресненская набережная, д. 12,
 14 этаж, пом./ком. А1 «3»/1
 info@aktivoo.ru
 тел./факс +7(495) 130-64-64
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

СПРАВКА

Реестр арендаторов по состоянию на 01 марта 2022 г.

№ пометки	Тип пометки	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Размер арендной платы за месяц	Срок аренды, мес.	Автопродление	Ежемесячная аренда, руб. с НДС на 01.03.22
1-1	павильон	ООО "Созвездие Ирины" Венг	№2256 от	16.09.2020	16.09.2020	\$26,0	120	нет	341 878,00
1-2	павильон	"Салдингс" ООО	№НКС020050 от	28.02.2020	31.08.2020	60,0	60	нет	252 126,00
1-3	павильон	ИП Шевцов А. Е.А.	№НКС020052 от	05.11.2020	05.11.2020	17,3	11	да	38 060,00
1-4	павильон	ИП Селинкова Е.А.	№НКС020005 от	14.01.2020	14.01.2020	142,0	11	да	130 768,26
1-5	павильон	ИП Дюлова С.В. (бидл. Гирова)	№НКС020019 от	11.03.2020	18.03.2020	183,0	11	да	176 229,00
1-6	павильон	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№МНТ-745 от	03.03.2020	05.03.2020	700,0	60	нет	836 500,83
1-7	павильон	ИП Морозов Д.А.	НКС021029 от	01.09.2021	01.10.2021	307,0	11	да	284 589,00
1-7.1	павильон	ИП Катанова В.С.	№НКС021011 от	13.05.2021	13.05.2021	29,0	11	да	
1-8	павильон	ИП Садовни Е.А.	№НКС020007 от	20.02.2020	27.02.2020	145,0	11	да	130 500,00
1-9	павильон	ООО "АВГУСТ"	№НКС020028 от	26.10.2020	25.12.2020	172,0	62	нет	172 000,00
1-10	павильон	Валаски				63,0			
1-11	павильон	ИП Дьяконова С.В.	№НКС020011 от	13.02.2020	13.02.2020	88,0	36	да	132 000,00
1-12	павильон	ИП Сорокина Ю.Г.	№НКС020001 от	13.01.2020	13.01.2020	132,0	60	нет	211 225,26
1-14	павильон	ИП Шерфетчи В.В.	№НКС020016 от	20.02.2020	02.03.2020	69,0	11	да	108 890,83
1-15	павильон	ИП Гусев Е.В. (бидл. Шербанев)	№НКС020015 от	20.02.2020	02.03.2020	178,0	11	да	178 926,16
1-16	павильон	АО "Дорин Девелп"	№НКС019029 от	01.02.2020	01.02.2020	631,0	120	нет	771 166,20
1-17	павильон	АО "РТК"	№НКС020057 от	09.06.2020	09.06.2020	60,0	60	нет	194 400,00
1-18	павильон	ООО "Мегалон Рентал"	№НКС020006 от	30.01.2020	01.02.2020	33,0	60	нет	122 760,00
1-19	павильон	ИП Хандова Ю.В. (бидл. Шербанев)	№НКС019040 от	26.12.2019	14.02.2020	37,0	11	да	86 028,00
1-20	павильон	ООО "НАИДА СЕЛЬ СЕВЕР"	№НКС019054 от	26.12.2019	26.12.2019	33,0	60	нет	103 950,00
1-21	павильон	ООО "Ангелия Сель ОЗ"	№НКС020023 от	21.04.2020	21.04.2020	66,5	60	нет	214 821,60
1-22	павильон	ООО "Давсон Групп"	№НКС020066 от	24.11.2020	24.11.2020	31,0	11	да	115 141,44
1-23	павильон	ООО "КАИГ"	№НКС019028 от	26.12.2019	26.12.2019	138,0	60	нет	110 210,00
1-24	павильон	ООО "Вертеж Влад"	№НКС019039 от	26.12.2019	26.12.2019	61,0	36	да	50 000,00
1-25	павильон	ИП Длинна Н.А.	№НКС019025 от	26.12.2019	26.12.2019	30,0	11	да	



Документы, предоставленные Заказчиком (25/30)

№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Актю приватизация	Ежемесячная аренда, руб. с НДС на 01.03.22
1-26	пансион	Валенсия	№НКС021004 от	05.03.2021	12.03.2021	37,0	60	нет	272 400,00
1-27	пансион	ИП Пудзинкин А.С.	№НКС021004 от	05.03.2021	12.03.2021	227,0	60	нет	272 400,00
1-28	пансион	ИП Г. Оракова Н.В.	№НКС021005 от	17.03.2021	31.03.2021	103,0	60	нет	175 100,00
0-1	остров	АО "Литория Москва"	№НКС021017 от	30.07.2021		3,0	11		12 000,00
0-2	остров	Валенсия				6,0	11		
0-3	остров	ИП Кавуаха Е.И. (бывш. ООО "ДКС")	№НКС019032 от	26.12.2019	22.06.2020	4,8	11	да	25 000,00
0-4	остров	Валенсия				6,0			
0-5	остров	Валенсия				6,0			
0-6	остров	Валенсия				6,0			
0-7	остров	ИП Ларгетоя Н.Ю.	№НКС019033 от	26.12.2019	20.12.2019	6,0	11	да	18 130,00
0-8	остров	ИП Каттава Х. Шеваров)	№НКС019031 от	26.12.2019	26.12.2019	8,0	11	да	24 000,00
0-9	остров	Валенсия				6,0			
0-10	остров	Валенсия				6,0			
Банкомат	банкомат, кешпоз	АО "Тинкофф Банк"	№ВД-15-02/21-КВЛ	15.03.2021	01.03.2021	1,0	11	да	8 500,00
Банкомат	банкомат, кешпоз	ФК "Открытие"	№НКС021011 от	11.06.2021	24.06.2021	1,0	11	да	6 000,00
Банкомат	банкомат, кешпоз	ИАО "ВТБ"	№2020/09-42/Р/976900 от	01.10.2020	13.10.2020	1,0	78	нет	6 100,00
А-1	банкомат, кешпоз	ИП Васильева О.С. (бывш. Андрейшин)	№НКС019035 от	26.12.2019	27.12.2019	2,0	11	да	12 705,00
А-2	банкомат, кешпоз	Валенсия				1,0			
А-3, А-3	банкомат, кешпоз	ИП Г. Оловенка И.Г.	№НКС020003 от	27.01.2020	30.01.2020	2,0	11	да	12000
А-3, А-4	банкомат, кешпоз	ООО "ЮНИС"	№НКС020050 от	07.08.2020	15.08.2020	1,0	11	да	8000
А-7	банкомат, кешпоз	ИП Финченко С.В.	№НКС021016 от	02.07.2021	02.07.2021	1,0	11	да	10000
ЗУ	зу	ИП Показева С.И.	№НКС020002 от	27.01.2020	15.02.2020	10,0	11	да	25000
03	фед.з. здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№НКС020001 от	01.09.2020	01.09.2020	7,9*3,0	11	да	10 000,00
2-1	пансион	ООО "МВМ"	№НКС019013 от	22.11.2019	15.02.2020	1 205,0	120	нет	910 980,00
2-2	пансион	ООО "КАРМ"	№НКС020024 от	29.02.2020	29.02.2020	443,0	84	нет	638 414,75
2-3	пансион	ООО "Калинка Малинка"	№НКС020022 от	24.03.2020	26.03.2020	64,0	11	да	96 000,00
2-4	пансион	ООО "МАКСИМУМ"	№НКС019038 от	26.12.2019	03.01.2020	564,0	84	нет	463 181,92
2-5	пансион	ООО "БУПТЕР РУС"	№НКС020013 от	11.01.2020	11.01.2020	102,0	84	нет	133 478,62
2-6	пансион	ИП Халимова С.Г.	№НКС019036 от	26.12.2019	03.01.2020	35,0	60	нет	143 931,45
2-7	пансион	ООО "СЕЗАР"	№НКС019030 от	26.12.2019	26.12.2019	1 108,0	180	нет	587 248,88
2-8	пансион	ИП Билева С.А.	№НКС020008 от	05.01.2020	05.01.2020	34,5	11	да	69 978,00
2-9	пансион	ИП Са Нисой	№НКС019026 от	26.12.2019	26.12.2019	948,0	60	нет	696 780,00
2-10	пансион	ИП Леоцкий М.А.	№НКС021010 от	18.05.2021	18.05.2021	30,0	11	да	30 000,00
2-11	пансион	Г. Шадров				10,0			
2-12	пансион	ИАО "Литский шпр"	№НКС020014 от	18.02.2020	22.05.2020	870,0	120	нет	542 880,00
0-11	пансион	Валенсия				6,0			
А2-1	банкомат, кешпоз	ИП Васильева О.С. (бывш. Андрейшин)	№НКС019035 от	26.12.2019	06.02.2020	1,0	11	да	
ЧК	кешпоз	ИАО "МТС"	№0200106275-03 от	01.04.2020	01.04.2020	0,0	11	да	25 000,00
УС	услуг. связи	ООО "Смарт Телеком"	№43596-07/19-С от	01.08.2019	01.08.2019	0,0	24	да	21 000,00
ФЗ	фед.з. здания	ООО "БУПТЕР РУС"	№НКС020018 от	11.01.2020	11.01.2020	0,76*6,65	84	нет	21 000,00
ВЗ	загр.з. здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№НКС020021 от	04.04.2020	04.04.2020	1,5*2,0 0,8*1,0	6	да	15 000,00



№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, месяцев	Акт о пролонгации	Ежемесячная аренда, руб. с НДС на 01.03.22
ФЗ	федеральный	ИП Гриншп Н.В.	№ИКС02/1/12 от 20.07.2021	05.08.2021		9,0*1,37	11	да	7 000,00
ФЗ	индустриальный	ИП Хабировов С.Г.	№ИКС02/076 от 10.06.2020	10.06.2020		1,9*2,0	11	нет	6 000,00
ФЗ	федеральный	ООО "НАЦА СЕТЕВЕР" ИП Каптурова В.С.	№ИКС02/1/06 от 19.03.2021	27.04.2021		1390*5700	12	да	10 000,00
ФЗ	индустриальный	ИП Г.Орехова Н.В.	№ИКС02/1/19 от 23.07.2021	23.07.2021		1,091*0,495 м.0,4*1,0	11	да	
ФЗ	индустриальный	ИП Г.Орехова Н.В.	№ИКС02/1/18 от 23.07.2021	23.07.2021		2,0*1,5	11	да	3 000,00
П	промышленный	ИП Г.Орехова Н.В.	№ИКС02/1/08 от 23.04.2021		*	промп	8	нет	
1-25	шахтный	ИП Шапкин И.А.	ИКС02/1/25	01.11.2021	10.09.2022	30,0	11	да	50 000,00
УС	склад	ИАО Высокотех (Современ)	15739	20.12.2021	23.11.2022	4,0	11	да	25 000,00
	подарочек по обслуживанию ТТЛ-ВУ	ООО "ЭнергоЭконтех" (Современ)	2/3КТ	27.10.2021	26.09.2022		11	да	109 000,00
	инженерный	ООО «СПЕ-СТБ» (Современ)	1244	15.10.2019	14.07.2022	реши	11	да	1 000,00
	легкие аппараты	ООО "МАКСТЕЛДИ" ООО "Сюва	ИКС02/1/26	06.10.2021	09.05.2022		11	да	15 000,00
	банкр	Сетевое Новинт Банки"	ИКС02/1/28	01.10.2021	31.08.2022		11	да	8 000,00
	банкр	ИП Трушков А.С.	ИКС02/1/23	31.08.2021	13.11.2022		11	да	3 000,00
	инженерные	ИП Чолакская С.С.	ИКС02/1/24	12.09.2021	12.08.2022		11	да	10 000,00
		Итого							10 007 999,20

Генеральный директор
 Ветова Ю.В.
 01 марта 2022 г.





ООО «Активо-Инвест»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770301001

123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб.

Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47

arenda@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

Исх. №

от

СПРАВКА

Реестр арендаторов по состоянию на 01 сентября 2022 г.

№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АПП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Дого. пролонгация	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС на 01.09.22	Средняя Расчетная част АП, с НДС на 01.09.22	Комментарий
1-1	павильон	ООО "Союз Святого Иоанна Воина"	№2256 от.	16.09.2020	16.09.2020	826,0	120	нет	1 000,00	449 504,00	
1-2	павильон	ООО "Сапфиртус"	№НК2020/20 от.	28.02.2020	31.08.2020	60,0	60	нет	252 126,00		
1-3	павильон	ИП Ильина О.П. (субаренда)	АИ-155/ДСА	01.04.2022	01.04.2022	17,3	11	да	34 600,00		
1-4	павильон	ИП Сальникова Е.А.	№НК2020/05 от.	14.01.2020	14.01.2020	142,0	11	да	132 912,00		
1-5	павильон	ИП Долгова С.В. (бывш. Ганков)	№НК2020/19 от.	11.03.2020	18.03.2020	183,0	11	да	176 229,00		
1-6	павильон	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№МП-745 от.	03.03.2020	05.03.2020	700,0	60	нет	50 000,00	380 000,00	Предоставлена скидка до конца года по Базовой АП 214 600,00
1-7	павильон	ИП Морозов Д.А.	НК2021/29	01.09.2021	01.10.2021	307,0	11	да	284 589,00		
1-7.1	павильон	Вакансия				29,00					
1-8	павильон	Вакансия				145,00					
1-9	павильон	ООО "АВГУСТ"	№НК2020/28 от.	26.10.2020	25.12.2020	172,0	62	нет	172 000,00		
1-10	павильон	ИП Савилян Б.А. (субаренда)	АИ-168/ДСА	05.10.2022	05.10.2022	65,0	11	да	58 500,00	5 000,00	
1-11	павильон	ИП Кастенка М.М. (субаренда)	АИ-151/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	88,0	36	да	138 600,00		

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02

Страница 85 из 100

Financial

Consulting
Group

Документы, предоставленные Заказчиком (28/30)

№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АПП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Дата пролонгации	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС на 01.09.22	Средняя Расчетная част АП, с НДС на 01.09.22	Комментарий
1-12	павильон	ИП Соловьев Ю.Г. (субаренда)	A17-209/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	132,0	60	нет	198 000,00		
1-14	павильон	ИП Щербачев В.В.	№НК2020/16 от	20.02.2020	02.03.2020	69,0	11	да	88 596,00	16 700,00	
1-15	павильон	ИП Гусева Е.В. (бывш. Щербачев)	№НК2020/15 от	20.02.2020	02.03.2020	178,0	11	да	178 356,00	18 300,00	
1-16	павильон	АО "Сторга Джики"	№НК2019/29 от	01.02.2020	01.02.2020	631,0	120	нет	50 000,00	476 093,48	Предоставлена скидка до 30.09.22 по Базовой АП 492 628,45
1-17	павильон	АО "РТК" (субаренда)	A17-210/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	60,0	60	нет	194 400,00		
1-18	павильон	АО "Мегафон Ритейл" (субаренда)	A17-233/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	33,0	60	нет	122 760,00		
1-19	павильон	ИП Хмырова Ю.В. (бывш. Щербачев)	№НК2019/40 от	26.12.2019	14.02.2020	37,0	11	да	92 049,56		
1-20	павильон	ООО "НАША СЕТЬ СЕВЕР"	№НК2019/34 от	26.12.2019	26.12.2019	33,0	60	нет	103 950,00		
1-21	павильон	ООО "Алтайская Сеть О3"	№НК2020/25 от	21.04.2020	21.04.2020	66,5	60	нет	214 821,60		
1-22	павильон	ИП Девятаров А.В. (субаренда)	АИ-166/ДСА	25.04.2022	01.05.2022	31,0	11	да	62 000,00		
1-23	павильон	Вакансия				138,0	60	нет			
1-24	павильон	ООО "Беритас Вью"	№НК2019/39 от	26.12.2019	26.12.2019	61,0	36	нет	76 000,00	29 700,00	Предоставлена скидка до конца года по Базовой АП 169 952,00
1-25	павильон	Вакансия				30,0					
1-26	павильон	Вакансия				37,0					
1-27	павильон	ИП Пузанков А.С. (субаренда)	A17-221/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	227,0	60	нет	272 400,00		
1-28	павильон	ИП Горькова Н.В. (субаренда)	A17-235/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	103,0	60	нет	175 100,00		
О-1	остров	АО "Дотерек Москва" (субаренда)	A17-234/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	3,0	11		12 000,00		
О-2	остров	Вакансия				6,0					
О-3	остров	ИП Кожухов Е.И. (субаренда)	01/КНГ-22	01.05.2022	01.05.2022	4,8	11	да	25 000,00		
О-4	остров	ИП Шевчук А. (субаренда)	АИ-150/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	6,0	11	да	25 000,00		
О-5	остров	Вакансия				6,0					
О-6	остров	Вакансия				6,0					
О-7	остров	ИП Даристова Н.Ю. (субаренда)	A17-232/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	6,0	11	да	18 150,00		
О-8	остров	ИП Каталаев Х. (субаренда)	АИ-153/ДСА	01.04.2022	01.03.2022	8,0	11	да	32 000,00		
О-9	остров	Вакансия				6,0					
О-10	остров	Вакансия				6,0					
Банкомат	банкомат, вендинг	АО "Тинькофф Банк"	№ВД-15/02/21-КНГ от	15.02.2021	01.03.2021	1,0	11	да	8 500,00		
Банкомат	банкомат, вендинг	ФК "Открытие" (субаренда)	№НК2021/11 от	11.06.2021	24.06.2021	1,0	11	да	6 000,00		
Банкомат	банкомат, вендинг	ПАО "ВТБ"	№2020/09/428/97 6900 от	01.10.2020	13.10.2020	1,0	78	нет	6 100,00		
А-1	банкомат, вендинг	ИП Васильева О.С. (бывш. Андрейшина)	№НК2019/35 от	26.12.2019	27.12.2019	2,0	11	да	12 705,00		
А-2	банкомат, вендинг	Вакансия				1,0					



Документы, предоставленные Заказчиком (29/30)

№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АПЗ	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Акт пролонгации	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС на 01.09.22	Средняя Расчетная част АП, с НДС на 01.09.22	Комментарий
A-3, A-3	бачконал, вендинг	ИП Головнев И.Г. (субаренда)	АИ-135/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	2,0	11	да	13 200,00		
A-5, A-6	бачконал, вендинг	ООО "ЮМИС" (субаренда)	АИ-143/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	1,0	11	да	24 000,00		
A-7	бачконал, вендинг	ИП Клименко С.В. (субаренда)	АИ-137/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	1,0	11	да	10 000,00		
ЗУ	зу.	Вакансия				10,0					
ФЗ	фасад здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП" (субаренда)	А17-211/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	7,9*3,0	11	да	10 000,00		
2-1	павильон	ООО "МВМ"	№НК2019/13 от.	22.11.2019	15.02.2020	1 205,0	120	нет	637 686,00		Предоставлена скидка до 30.09.22 по Базовой АП 273 294,00
2-2	павильон	ООО "КАРИ"	№НК2020/24 от.	29.02.2020	29.02.2020	443,0	84	нет	507 109,70		
2-3	павильон	ООО "Балинда Малинка" (субаренда)	№НК2020/22 от.	24.03.2020	26.03.2020	64,0	11	да	70 000,00		
2-4	павильон	ООО "МАКСИПЭЙ"	№НК2019/38 от.	26.12.2019	03.01.2020	564,0	84	нет	193 113,60	100 000,00	
2-5	павильон	ООО "БУРГЕР РУС"	№НК2020/13 от.	11.01.2020	11.01.2020	102,0	84	нет	121 275,00	42 200,00	
2-6	павильон	ИП Хлебников С.Г. (субаренда)	АИ-179/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	55,0	60	нет	144 375,00		
2-7	павильон	ООО "СЕЗАР" (субаренда)	А17-199/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	1 108,0	180	нет	150 000,00	27 700,00	Предоставлена скидка до 31.10.22 по Базовой АП 360 000,00
2-8	павильон	ИП Елисеев С.А. (субаренда)	АИ-189/ДСА	01.05.2022	01.05.2022	54,5	11	да	69 978,00	3 800,00	
2-9	павильон	ИП Ся Инмай (субаренда)	А17-231/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	948,0	60	нет	696 780,00		
2-10	павильон	ИП Лисовский М.А. (субаренда)	АИ-163/ДСА	01.04.2022	01.04.2022	20,0	11	да	60 000,00		
2-11	павильон	Гардероб				10,0					
2-12	павильон	ПАО "Детский мир"	№НК2020/14 от.	18.02.2020	22.05.2020	870,0	120	нет	542 880,00	4 700,00	
O-11	павильон	ИП Краснощекова Ю.М. (субаренда)	АИ-207/ДСА/А17	01.07.2022	01.07.2022	6,0	11	Да	16 000,00		
ЧК	крыля	ПАО "МТС"	№D200106275-03 от.	01.04.2020	01.04.2020	0,0	11	да	25 000,00		
УС	услуги связи	ООО "Смарт Телеком"	№43596/07/19-С от.	01.08.2019	01.08.2019	0,0	24	нет			
ФЗ	фасад здания	ООО "БУРГЕР РУС"	№НК2020/18 от.	11.01.2020	11.01.2020	0,76*6,65	84	нет	21 000,00		
ВЗ	внутри здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП" (субаренда)	А17-212/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	1,5*2,0 0,8*1,0	6	да	15 000,00		
ФЗ	фасад здания	ИП Горькова Н.В. (субаренда)	А17-198/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	9,0*1,37	11	да	7 000,00		
ВЗ	внутри здания	ИП Хлебников С.Г. (субаренда)	02/КНГ-22	01.05.2022	01.05.2022	1,5*2,0	11	нет	6 000,00		
ФЗ	фасад здания	ООО "НАША СЕТЬ СЕВЕР"	№НК2021/06 от.	19.03.2021	27.04.2021	1390*5700	12	да	10 000,00		
ВЗ	внутри здания	Вакансия				1,095*0,495 и 0,4*1,0					
ВЗ	внутри здания	ИП Горькова Н.В. (субаренда)	А17-197/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	2,0*1,5	11	нет	3 000,00		
П	промокции	ИП Горькова Н.В. (субаренда)	А17-200/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	промо	8	нет			
УС	крыля	ПАО Вымпелком (субаренда)	15739	20.12.2021	23.11.2022	4,0	11	да	25 000,00		

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02

Страница 87 из 100

Financial

Consulting

Group



№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АПП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Акт пролонгации	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС на 01.09.22	Средняя Расчетная часть АП, с НДС на 01.09.22	Комментарий
	подрядчик по обслуживанию ТП-ВУ	ООО "ЭнергоЭкоТех"	2/ЗКГ	27.10.2021	26.09.2022		11	да	109 000,00		
	агентский	ООО «СПП-СПб» (субаренда)	1244	15.10.2019	14.07.2022	радио	11	да	1 000,00		
	лестничные аппараты	ООО "МАКСПЛЭЙ"	НК2021/26	06.10.2021	09.05.2022		11	да	15 000,00		
	баннер	Вакансия					11				
	баннер	Вакансия									
	видеонабл.	ИП Чолахсаня С.С. (субаренда)	АИ-164/ДСА	01.04.2022	01.04.2022		11	да	10 000,00		
		Итого							6 787 841,46	1 553 697,48	

89,00% от оплаты за коммунальные услуги возмещают арендаторы.

Термины и определения:

Ежемесячная арендная плата – денежная сумма выплачиваемая арендатором за аренду помещения.

Средняя расчетная часть АП – усреднённая дополнительно выплачиваемая сверх стоимости арендной платы сумма денежных средств, представляющая собой сумму денежных средств, рассчитываемую исходя из размера выручки арендатора.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Активо-Инвест»

/ Ю.В. Белова



Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного периода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 207

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 450	725	2 175
Эконом	2 717	1 359	4 076
Стандарт	4 120	2 060	6 180
Премиум	7 667	3 834	11 501

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 208 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 208

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

324



1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 142	6 802	4 870
	Эксплуатационные расходы	6 188	4 908	3 088
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 790	8 205	6 105
	Эксплуатационные расходы	6 905	5 398	4 210
1.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 412	3 122	2 210
	Эксплуатационные расходы	2 580	2 310	1 660
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 505	6 308	4 120
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 187	6 580	5 190
2.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 240	1 608
	Эксплуатационные расходы	1 950	1 740	1 105
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1950 - 3040	1634 - 2690	1170 - 2210

* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 16% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР		Переменные ОР
	На имущество и землю	На персонал	
Налоги	На имущество и землю	На персонал	
Страхование	На недвижимость	На персонал	
Управление	По управленческому учету	Оплата труда	
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров	
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду	
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора	
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.	
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны	
Расходы на замещение		Замещение быстрознашиваемых элементов недвижимости	

105

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02
Страница 89 из 100



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

№	Наименование	10	11	12	13	14	15
9	Фермерские, дачные и личные подсобные сельскохозяйственные предприятия для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	12	13
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	16	10	8	11	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	11	25	16	13	18	21
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	6	24	14	12	15	18
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	16	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	14	10	8	11	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	11	15	11	9	12	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	7
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:
 1. При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
 - верхней граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные
 2. Акции, облигации и другие ценные бумаги



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

268

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

281



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 25. Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,45	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,48	0,39	0,58
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,49	0,39	0,59
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,41	0,39	0,64
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,43	0,36	0,51
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,44	0,36	0,52
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,52	0,43	0,61

126

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 23. Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,73	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,72	0,62	0,82
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,72	0,64	0,79
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,64	0,39	0,89
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,66	0,57	0,74
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,72	0,63	0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,73	0,66	0,80

124

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02
Страница 92 из 100



на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

[Поиск по сайту](#)

[Искать](#)

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 12.07.2022 г.)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "Красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земля населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,80	0,95	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,86	0,95	0,90
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	0,95	0,84
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	0,98	0,91

01.07.2022

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

[Общая информация](#) - [Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

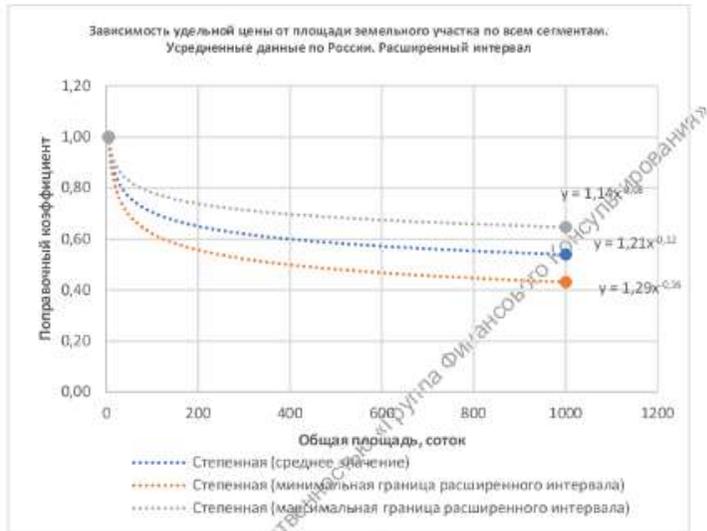


Рис. 16¹⁰

¹⁰ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков



Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{об} = R_{б.р.} + R_p + R_{н.л.} + R_{и.м.},$$

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
- R_p – премия за специфический риск
- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение средней доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 6 мес., средняя доходность по ним составила 8,8%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,13%

► Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{н.л.} = R_{б.р.} * T_{эксп.} / 12$$

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
- $T_{эксп.}$ – период экспозиции объекта на рынке

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2022 г.) и принят на уровне 7 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,15%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		7	1	-	-	-
Взвешенный итог		7	2	-	-	-
Сумма		9				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,13				
Итоговая премия за риск		1,13%				

Источники: Анализ Исполнителя

► Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.09.2022 11:58 GMT+03:00
f88dba9d-541b-4547-af27-4d98b4bbbb02
Страница 95 из 100

Financial

Consulting
Group



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,1%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,83%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	5,15%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	16,10%

Источники: Анализ Исполнителя



spb.cian.ru/sale/commercial/268053556/

век. 3849 300 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 37 сот.

Ленинградская область, Приозерский район, Сосново поселок. На карте

60 Парков 40 мин. на транспорте

Составила шоссе, 59 км от КАД. Выходит шоссе, 62 км от КАД.



5 фото

37,0 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

1572644 В центре поселка Сосново ул. Ленинградская, предлагается к продаже земельный участок площадью 37 соток, с видом разрешенного использования "для размещения торгово-развлекательных комплексов". Земельный участок расположен в зоне multifunctional общественной территории застроенной, включающей в себя также виды разрешенного использования как: Размещение предприятий розничной торговли (магазина, лавочки, киоски, рынков, торговых комплексов), предприятий пищевой торговли, торгово-развлекательных комплексов, торгово-развлекательных комплексов, гостиниц, предприятий бытового обслуживания, и многие другие. Земельный участок имеет короткий круглогодичный подъезд. Рядом с участком пролегают все коммуникации (газ, водопровод, канализация). Собственность. Документы готовы. Участок отмечен.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Открыть сайт

Позвонить

10 500 000 Р

201 704 Р за сот

Следить за изменениями цены

УСН

+7 911 001-79-31

СНС и сведения в налоговой предоставлены на сайт Занита. В объявлении указана балансовая стоимость.

Позвоните, чтобы узнать подробности объявления по телефону на 12000. И получите ответ после звонка.

Агентство недвижимости
АЛЕКСАНДР НЕДВИЖИМОСТЬ

Документы проверены

Агент
Виталий Смольников

Решение
Построим мезонин для склада по цене 2021 года

Узнать больше

Помещение 317 м²
С действующим арендатором. Metro Ликия/Площадь Министра. Прямая продажа от собственника.
+7 (812) 421-80-55

Помещение 317 м²
С действующим арендатором. Metro Ликия/Площадь Министра. Прямая продажа от собственника.
+7 (812) 421-80-55

← → ↻ 🔒 avito.ru/sankt-peterburg_zelenogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_2407172471 🔍 🏠 ☆ ⚙️ 👤 ⋮



8 600 000 Р
452 632 Р за сотку
или предложить свою цену

8 958 603-27-01

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Андрей
Агентство
На Avito с февраля 2011

25 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

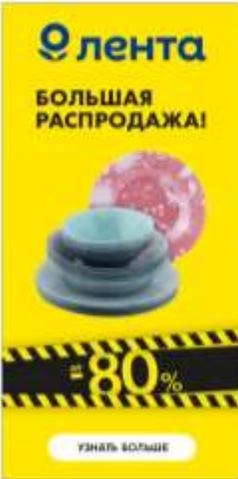
Спросите у продавца

Как продать? (Новый день)
Наша услуга покажется?

Об участке
Площадь: 19 сот Расстояние от КАД: 11 км

Расположение
Ленинградская область, Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, пос. Ильичев
Выборгское шоссе, 11 км [Показать карту](#)

Описание
В 45 км от КАД (Скандинавия или Выборгское шоссе), в пос. Ильичево ровный, сухой, подготовленный к строительству участок 19 соток. По документам это два участка (10 и 9 соток), продается как вместе, так и по отдельности. Категория: земли населенных пунктов, назначение: для размещения объектов торговли (реально возможен перевод под ИЖС). Подключено 3ФВТ электричества. Участок расположен на перекрестке дороги «Скандинавия-Зеленогорск», трафик насыщенный (на Зеленогорск, Ильичево, Ялталу, Решетинское) и ул. Цветочная. Кадастровые номера: 47-01-1703001-96 и 47-01-1703001-53, координаты для навигатора: 60.281239, 29.799338, рядом Белоостров, Опанки, Смигино, Рощина.


spb.cian.ru/sale/commercial/265630935/

вчера, 13:45 208 просмотров 0 в избранном

Коммерческая земля, 115,79 сот.

Ленинградская область, Выборгский район Первозаимское поселок. На карте
 Примерное шоссе, 42 км от КАД → Зеленогорское шоссе, 42 км от КАД

Выборки



115,79 сот. Земли промышленности
 Площадь Категория

участок 1,16 гектар в Выборгском районе Ленинградской области, в пос. Первозаимское недалеко от п. Огоньки. Участок под строительство склада, магазина, супермаркета, ТРЦ, офиса, автозаправки и т.д. Координаты 60.294992 29.802901 Поселок "Огоньки" стоит на федеральной трассе "Скандинавия" в 50 км от Петербурга.

Размеры участка: 160*75 м. Хороший подъезд к участку с развязкой вьез. Рядом подстанция с мощностями. Часть участка граничит с нас. пунктом.

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

В целях размещения торгово-развлекательного центра с офисными помещениями, дилерского центра по продаже автомобилей, складских предприятий, базы строительных материалов, магазина садовых товаров, продовольственного супермаркета, площадок армейской торговли. За приобретение данной недвижимости дополнительно возникает комиссия агентства. Номер в базе: 6091710.

32 000 000 Р
 279 363 ₽ за сот
 Следить за изменением цены
 УСН

+7 981 874-24-98

ОМС и обучение в государственном университете не будет. Земля в собственности только временной аренды

Позвоните, чтобы узнать детали объявления по ЦИАН. И получите свой код бронь

Написать

Агентство недвижимости
Этажи Санкт-Петербург
 Документы проверены

Агент
Владимир Сергеевич Шаколев

Помещение 317 м²
 С действующим арендатором. Metro Ленинград
 Площадь 317 кв.м. Прямая аренда от собственника.
 +7 (812) 421-80-55

Помещение 317 м²
 С действующим арендатором. Metro Ленинград
 Площадь 317 кв.м. Прямая аренда от собственника.
 +7 (812) 421-80-55

TECH WEEK 2022
 ВСЕ ТЕХНОЛОГИИ ДЛЯ БИЗНЕСА НА ОДНОЙ ПЛОЩАДКЕ

Иновационная Конференция TW 2022 в Сколково!
 Узнать больше





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	02.09.2022 11:58 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	02.09.2022 12:44 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа