

02 сентября 2024 г.

Отчет об оценке №20240902-2

**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 2024 г.





**Конфиденциально**

**02 сентября 2024 г.**

**Внимание:**  
**Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами**

**Антипова Николая Николаевича**

Уважаемый Николай Николаевич,

В соответствии с договором №09012024/4 от 27 декабря 2023 г. и заданием на оценку №1 от 20 августа 2024 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» 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 2024 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 2024 г. составила:

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости			
Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС /НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб. с НДС /НДС не облагается
Торгово-развлекательный центр	47:20:0908002:286	597 901 000	717 481 200
Земельный участок	47:20:0908002:256	31 199 000	31 199 000
<b>Итого:</b>		<b>629 100 000</b>	<b>748 680 200</b>

С уважением,  
Оценщик

Ситников А. Д.

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

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



	стр.
<b>Общая часть</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Основные факты и выводы	13
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	49
<b>Приложения</b>	51



# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/3)

## Объект оценки, включая права на объект оценки

- ▶ 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, 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
- ▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются

## Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

- ▶ 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, 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

## Цель оценки

- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей

## Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- ▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

## Вид стоимости

- ▶ Справедливая стоимость

## Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

- ▶ Предпосылки стоимости:
  - предполагается сделка с объектом оценки
  - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
  - дата оценки – 01.09.2024 г.
  - предполагаемое использование объекта – текущее использование
  - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
- ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00

4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 5 из 101

Financial

Consulting

Group



**Дата оценки**

▶ 01.09.2024 г.

**Специальные допущения**

▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

**Иные существенные допущения**

- ▶ 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 рыночной 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



## Ограничения оценки

- ▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

## Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок для целей подтверждения стоимости расходов на приобретение долей в уставном капитале Общества, доля в котором оценивается. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

## Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ В форме электронного документа



## Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

## Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки (продолжение)

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- 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»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, IFRS 13
  - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
  - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
  - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
  - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
  - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
  - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
  - ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости
  - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (далее – «СМАО»)



**Специальные допущения**

▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

**Иные существенные допущения**

▶ 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 такого 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)



## 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

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи») в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:
  - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
  - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
  - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
  - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
  - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/0000150/22 от 28 ноября 2022 г., срок действия с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей

## Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

## Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/20487/23, выдан 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2024, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 11 из 101

Financial  
Consulting  
Group



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"><li>▶ 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"><li>– Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286</li><li>– 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</li></ul></li></ul>
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Договор на проведение оценки №09012024/4 от 27 декабря 2023 г. и задание на оценку №1 от 20 августа 2024 г. между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)</li></ul>
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Отчет об оценке №20240902-2 от 02 сентября 2024 г.</li></ul>
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 01 сентября 2024 г.</li></ul>
Дата осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 29 августа 2024 г.</li></ul>
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)</li></ul>
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)</li></ul>
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 629 100 000 руб., округленно, без НДС</li></ul>



Итоговая величина стоимости  
Объекта оценки

- ▶ **629 100 000 (Шестьсот двадцать девять миллионов сто тысяч) 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: **597 901 000 (Пятьсот девяносто семь миллионов девятьсот одна тысяча) 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: **31 199 000 (Тридцать один миллион сто девяносто девять тысяч) руб., округленно НДС не облагается**

Ограничения и пределы  
применения полученной  
итоговой стоимости

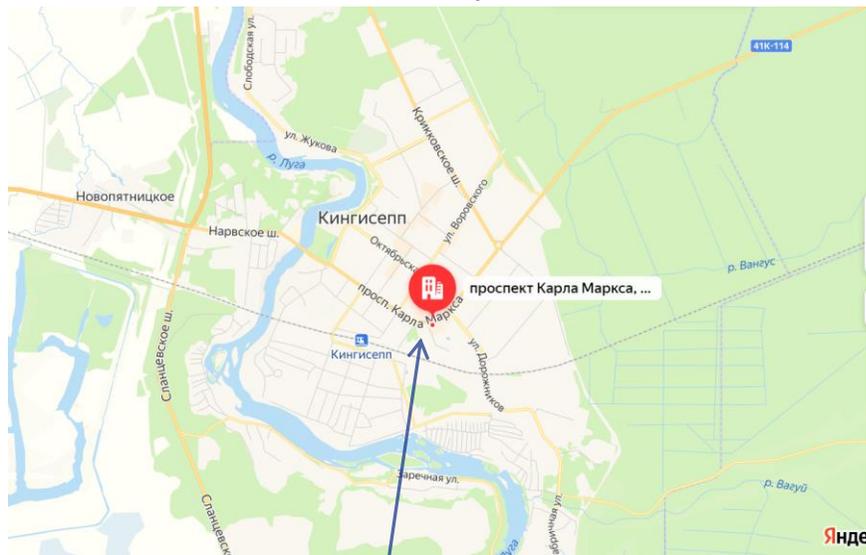
- ▶ Отчет об оценке предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание Объекта оценки	16
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	49
<b>Приложения</b>	51



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

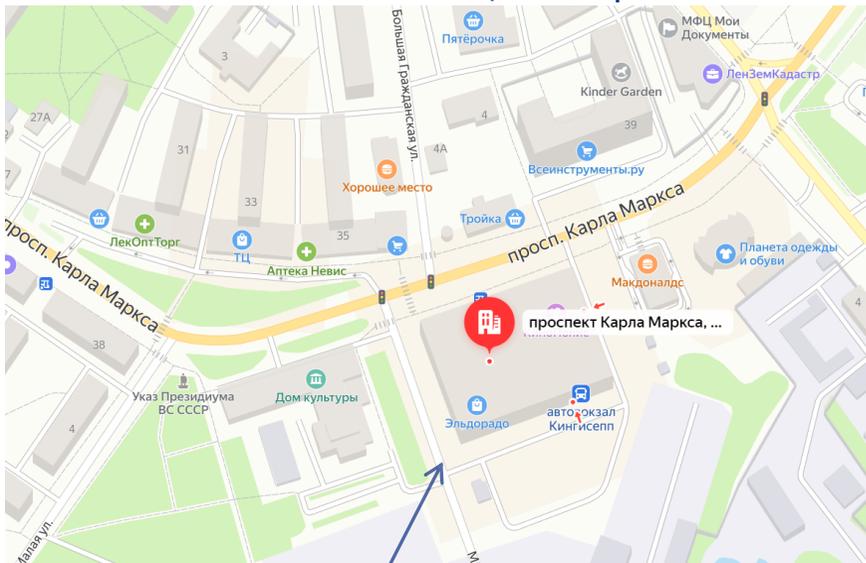
Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42
Административный округ, район	Кингисеппский муниципальный район
Удаленность от крупных автомагистралей	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

Источники: 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

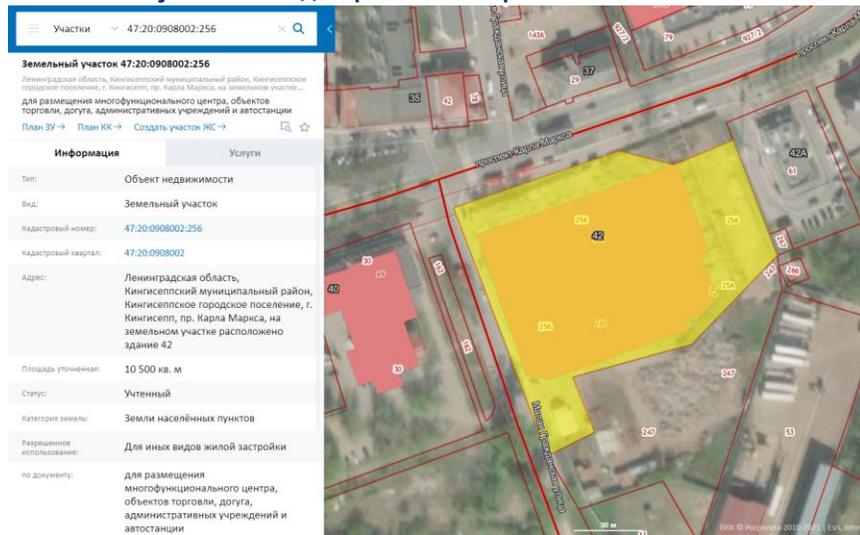
Показатель	Значение
Тип здания	торгово-развлекательный центр "REBUS"
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	торгово-развлекательный центр
Год постройки	2019
Общая площадь, кв. м	12 348,0
Общая площадь по данным технических документов, кв. м	12 278,3
Площадь подвала, кв. м	-
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
Планировка	преимущественно зальная
Высота потолка, м	до 14 м
Ограниченность доступа	доступ не ограничен
Этаж (этажность)	2-3 этажа
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком
Наличие парковки	организованная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо семнадцать"
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 15.10.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, аренда
Кадастровый номер	47:20:0908002:286
Кадастровая стоимость, руб.*	541 000 000,00
Остаточная стоимость, руб.	данные отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	данные отсутствуют

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

\* Кадастровая стоимость была определена по данным Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>)



**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-RU47507101-069K-2019 от 26.12.2019 г.
- ▶ Справки о доходах и расходах по объекту
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

**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 электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, сети связи
Наличие инженерных коммуникаций	
Вид права	общая долевая собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 15.10.2021 г. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо семнадцать"
Субъект права	
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	18 542 055,00

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

- ▶ Подробные технические характеристики Объекта оценки представлены в таблицах ранее
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 5



### 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.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	21
▶ Краткая характеристика региона	24
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
▶ Обзор рынка торговой недвижимости Ленинградской области	28
▶ 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	30
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	49
<b>Приложения</b>	51



### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(О)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	5,1%	4,0%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,7%	10,0%	15,9%	12,4%	9,4%
Рост номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,1%	12,8%	7,8%	6,8%
Курс рубля к доллару на конец периода	74,3	70,3	89,7	98,1	99,1	103,0
Курс рубля к доллару на середину периода	73,7	68,6	85,3	94,7	98,6	101,2

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации, ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г после +4,5% г/г в мае, что во многом связано с календарным фактором (в июне 2024 г. было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 г.). В целом за I полугодие 2024 г., по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.
- Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. промышленное производство выросло на +4,4% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г (во 2 квартале 2024 г. – рост на +7,3% г/г)
- Основным драйвером роста обрабатывающей промышленности является машиностроительный комплекс – он обеспечил более 42% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.)
- Значительный вклад в рост обрабатывающего сектора вносит металлургический комплекс – в июне рост +6,7% г/г после +14,5% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +24,8% после +32,4% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. рост металлургического комплекса составил +8,8% г/г.
- Рост выпуска в пищевой промышленности в июне составил +4,0% г/г после +6,6% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,6 п.п.). Производство пищевых продуктов выросло на +4,8% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности выпуск по комплексу увеличился на +9,5% после +14,3% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. рост пищевой промышленности составил +6,8% г/г.

- Рост химической промышленности в июне составил +2,8% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). Производство химических веществ и продуктов выросло на +1,6% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее. Производство лекарственных средств продемонстрировало динамику, аналогичную прошлому месяцу: +11,4% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +12,7% после +14,7% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. рост химической промышленности составил +5,7% г/г
- Выпуск деревообрабатывающего комплекса в июне вырос на +6,7% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности также ускорение роста до +6,7% в июне после +6,3% месяцем ранее.
- Добыча полезных ископаемых в июне составила -3,1% г/г после -0,3% г/г в мае. При этом добыча металлических руд осталась в положительной области (+1,0% г/г после +2,2% г/г в мае). К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июне -5,3% после +1,1% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 г. производство в добывающем секторе составило -0,3% г/г (во 2 квартале 2024 года: -1,7% г/г)
- Рост объема строительных работ в июне 2024 г. в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 г. К уровню двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 г. объем строительных работ вырос на +3,9% г/г.
- Объем оптовой торговли в июне увеличился на +1,8% г/г (+11,1% г/г в мае), что частично объясняется эффектом более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности +20,5% после +26,2% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. объем оптовой торговли вырос на +10,3% г/г.
- Выпуск продукции сельского хозяйства в июне составил на -0,3% г/г после +1,0% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,5% после +2,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. объем выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +0,9% г/г.
- В июне 2024 г. грузооборот транспорта составил -0,8% г/г после +0,8% г/г в мае (данные за 2024 г. уточнены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности -2,0% после -3,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на +0,2% г/г.
- В июне потребительская активность оставалась на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +18,5%. По итогам I полугодия 2024 г. рост потребительской активности на +7,5% г/г.

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00

4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 21 из 101

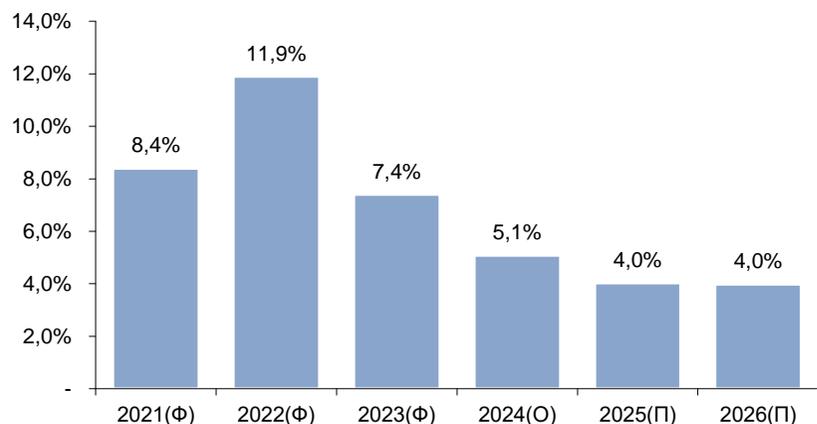
Financial

Consulting

Group

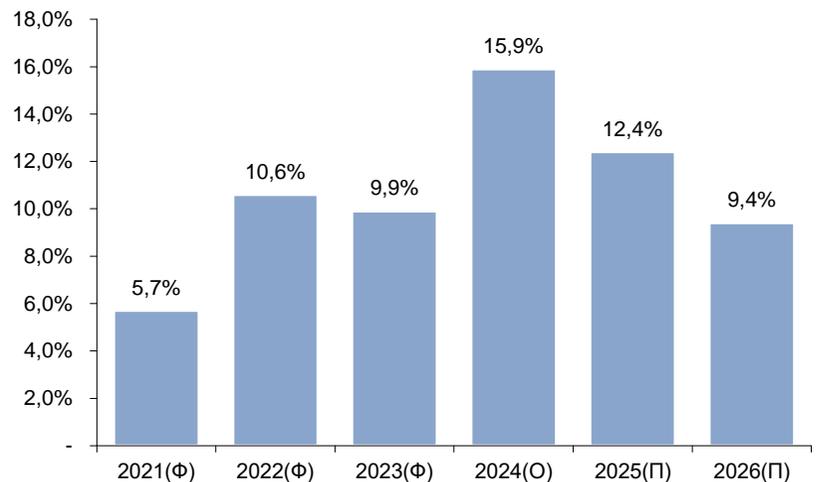


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации  
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ В декабре 2023 – феврале 2024 г. месячный рост потребительских цен замедлился по сравнению с осенним пиком. Это отражает действие ужесточившихся денежно-кредитных условий, прежде всего в части возросшей привлекательности сбережений. Тем не менее рост цен остается повышенным. Это предполагает, что для попадания в прогнозный диапазон инфляции 4,0–4,5% в декабре 2024 г. к III или IV кварталу процесс дезинфляции должен усилиться, а месячный рост цен – замедлиться несколько ниже 4% в пересчете на год. Для этого необходимо поддержание жесткой ДКП
- ▶ В январе рост потребительских цен немного ускорился: до 6,7 с 6,3% м/м SAAR. Замедление в продовольственном сегменте было компенсировано небольшим ускорением в непродовольственном сегменте (за счет нефтепродуктов), а также возвратом к повышенным темпам роста цен в услугах, прежде всего, в санаторно-курортном сегменте. При этом в последние месяцы текущие темпы роста цен заметно снизились: в декабре – январе рост цен замедлился до 6,5 после 11,5% м/м SAAR в осенние месяцы
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (июль 2024 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2024 г. составит 6,5%, в 2025 – 4,5%, в 2026-2027 гг. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

### Платежный баланс

- ▶ В II квартале 2024 г. профицит счета текущих операций сформировался на уровне 18 млрд долл. США. Он увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (8 млрд долл. США) за счет сокращения импорта (-6% г/г) в условиях усложнения логистики. Свой вклад в увеличение профицита текущего счета внесло расширение экспорта (+1% г/г) в условиях роста цен на нефть. Сказалось также и сужение дефицита баланса первичных и вторичных доходов за счет сокращения инвестиционных доходов к выплате нерезидентам из-за уменьшения их участия в капитале российских компаний и банков, сокращения сумм объявленных дивидендов, а также из-за сдвига в сроках начисления дивидендов
- ▶ Стоимостный объем экспорта товаров перешел к росту в II квартале 2024 г. К соответствующему кварталу 2023 г. он увеличился на 1% г/г (I квартал 2024 г.: -4% г/г) в связи с более высокими ценами на нефть, расширением внешнего спроса в условиях роста мировой экономики
- ▶ Снижение стоимостного объема импорта товаров к аналогичному периоду прошлого года продолжилось (II квартал 2024 г.: -8% г/г, I квартал 2024 г.: -10% г/г). Поддержку импорту со стороны увеличения внутреннего спроса нивелировал эффект ослабления рубля и сложностей с логистикой
- ▶ Как и в соответствующий период предыдущего года, чистое кредитование остального мира в II квартале 2024 г. обеспечивалось за счет более значительного (по сравнению с внешними обязательствами) роста иностранных активов. Иностранные активы (исключая резервные активы) в II квартале 2024 г. увеличились на 17 млрд долл. США, то есть значительно, чем в аналогичном квартале 2023 г. (11 млрд долл. США). В то же время их рост замедлился по сравнению с предыдущим кварталом (24 млрд долл. США)

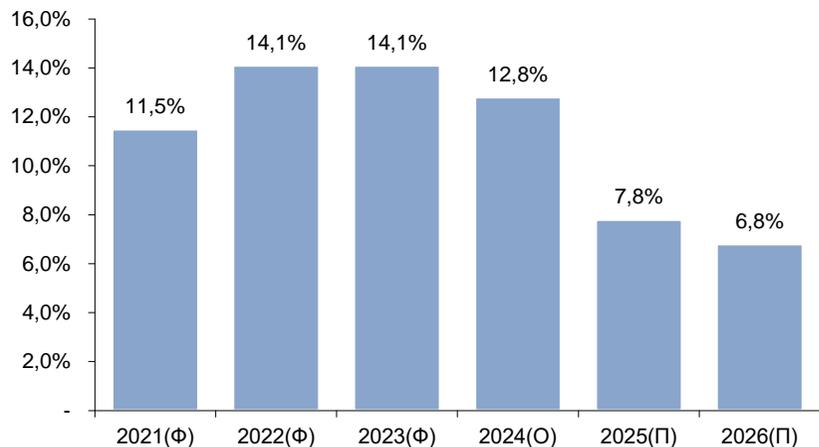
Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 22 из 101

Financial  
Consulting  
Group

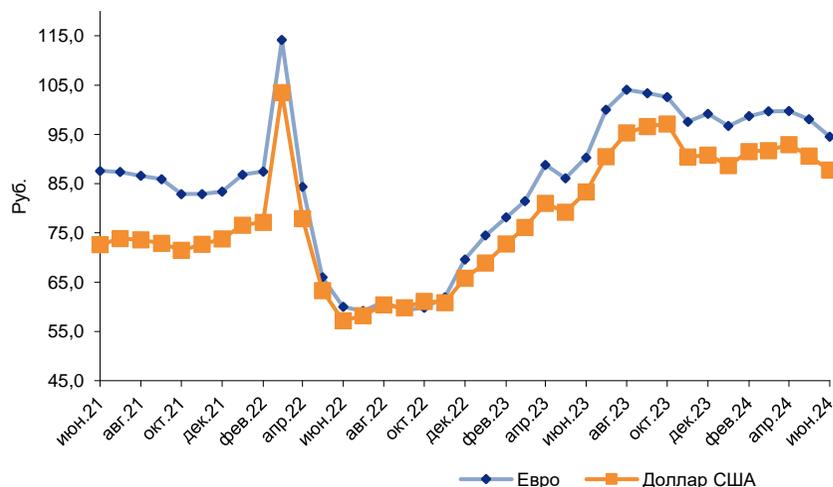


## Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 г.



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

## Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 г.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

## Занятость населения

- ▶ Уровень безработицы в июне вновь обновил исторический минимум и составил 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 г/ показатель в среднем держится на уровне 2,7%
- ▶ По последним оперативным данным Министерства экономического развития РФ, рост заработной платы в мае в номинальном выражении составил +17,8% г/г после +17,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 86 384 рубля. За январь–май 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +18,7% г/г, реальной заработной платы – +10,1% г/г
- ▶ Текущие темпы роста потребительских цен в мае – начале июля существенно повысились. Это сопровождалось менее значительным, но все же повышением инфляционных ожиданий и показателей устойчивой инфляции, в частности медиан роста цен, трендовой инфляции, модифицированных индексов базовой инфляции. Своевременное возвращение инфляции к 4% предполагает более жесткие ДКУ, чем те, что сложились в первом полугодии 2024 г.

## Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в июне по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 3,1% по номинальному курсу, в то время как в мае усиление рубля составило 2,5% относительно апреля. Средний номинальный курс доллара в июне равнялся 87,75 руб. (против 90,61 руб. в мае), средний курс с начала года — 90,54 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в июне укрепился на 3,6% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 94,56 руб. (против 98,07 руб. в мае). Средний курс за 2024 г. – 97,91 руб. за евро
- ▶ Увеличение потребительского спроса и расходов продолжает опережать увеличение сбережений населения благодаря быстрому росту реальных заработных плат и доходов в условиях нехватки рабочих рук в экономике. Это означает, что повышенный инфляционный фон может сохраняться какое-то время, а процесс дезинфляции может оказаться более растянут во времени при прочих равных условиях

**Экономическая динамика первого полугодия 2024 г. свидетельствует об адаптации российской экономики к высоким номинальным процентным ставкам, что раньше наблюдалось только в периоды высокой инфляции. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении активного роста ВВП в II квартале после ускорения по итогам I квартала. Рост по-прежнему прежде всего обеспечивается стабильной динамикой частного спроса. После краткосрочной апрельской паузы промышленность вернулась к росту в мае. Для возвращения инфляции к целевому показателю, а экономики – к сбалансированному росту требуется, чтобы ДКУ во втором полугодии были более жесткими, чем в первом, а также поддержание жестких ДКУ продолжительное время.**

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 23 из 101  
Financial

Consulting  
Group



## 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 48 807 человек (на 2024 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 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 24 из 101

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 п. 12 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI) утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. 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 представлены в таблице «Сведения о процессе оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке»

Передан через Диалок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 26 из 101



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

Источник: Анализ Исполнителя

### Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

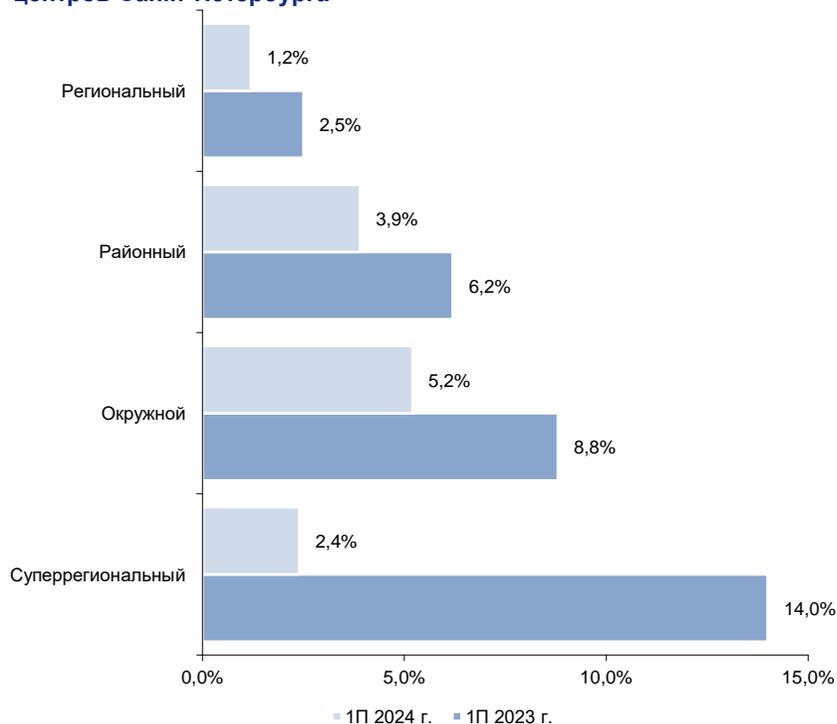
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ Местоположение
  - ▶ Расположение относительно красной линии
  - ▶ Площадь объекта
  - ▶ Тип объекта
  - ▶ Наличие витринных окон (рекламного потенциала)
  - ▶ Этаж расположения
  - ▶ Наличие парковки
  - ▶ Состояние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



Основные индикаторы рынка			
	2022	2023	1П 2024
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	3 211,0	3 247,0	3 237,0
Площадь действующих классических ТЦ, тыс. кв. м	2 693,0	2 711,0	2 694,0
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	118,0	120,0	119,0
Уровень вакантности, %	10,40%	6,30%	2,80%
Обеспеченность торговыми площадями, кв. м на 1 000 человек	597	577	575

Источник: Nikoliers

## Доля свободных площадей в разных типах торговых центров Санкт-Петербурга



Источник: NF group

## Предложение

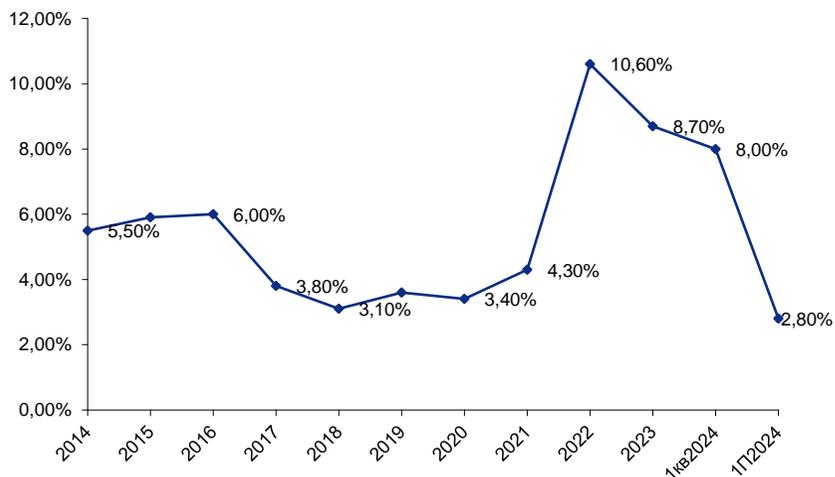
- ▶ По данным Nikoliers, в 1 пол. 2024 г. количество открытий новых магазинов выросло до 103, превысив результат прошлого года на 12%
- ▶ Традиционно лидерство по числу открытий (45) и объему арендованных площадей (11 300 кв. м) принадлежит fashion-сегменту. Несмотря на то что появление новых магазинов сократилось на 24%, а объем арендованных площадей уменьшился на 56% относительно прошлого года можно говорить о стабильной активности fashion-операторов, так как в прошлом году треть всех открытий (21 магазин, или 16 500 кв. м) составил перезапуск магазинов ливанской группой Daher (Maag, Dub, Vilet, Ecrun)
- ▶ Второе место по числу новых открытий заняли заведения общественного питания, показав рост относительно прошлого года — 16 и 5 открытий соответственно, в основном за счет появления новых корнеров на территории фуд-холлов. Так, в ТРЦ «Галерея» на территории Eat Market заработали Green Point, Every Day Bar, «Рюмочная», «Чили»
- ▶ Кроме того, растет доля фитнес-пространств и развлечений. DDX Fitness в 3 кв. 2024 г. откроет свои первые клубы в ТРЦ «Галерея» и ТД «Пассаж», а Spirit Fitness уже начал работу в ТК «Невский центр». В ТРК «Лето» скоро заработает новый оператор — термальный комплекс Termoland

## Вакантность

- ▶ По данным Nikoliers, по прошествии шести месяцев 2024 г. средний уровень вакантности в регионе сократился более чем в два раза — с 6,3% до 2,8%, что стало возможным благодаря аренде пустующих площадей магазинов IKEA маркетплейсом «Мегамаркет» (более 55 000 кв. м)
- ▶ Дефицит помещений сохранится за счет высокой активности арендаторов. Новые открытия будут происходить в основном за счет ротации арендаторов, а крупные пустующие помещения будут встречаться все реже
- ▶ По данным NF group, на начало июля 2024 г. доля свободных площадей в торговых центрах региона на 4,1 п. п. по сравнению с декабрем 2023 г. и достигла минимального значения за последние 15 лет – 3%
- ▶ Снижение вакантности наблюдалось по всем типам торговых центров. Наибольшая доля свободных площадей по-прежнему наблюдается в аутлетах, прежде всего в Fashion House, и составляет 8,7%. Тем не менее за год этот показатель снизился на 8,5 п. п. В 2024 г. в Outlet Village Pulkovo открылись мультибрендовый бутик Elyts outlet, магазин женской одежды Good Wife, магазины одежды Mustang, Urbantiger, «Кашемир и шелк Man» и др
- ▶ В торговых центрах суперрегионального формата (более 75 тыс. кв. м арендопригодной площади) вакантность снизилась за год на 11,6 п. п., до уровня 2,4%. В окружных торговых центрах свободно 5,2% площадей, в районных – 3,9%, в региональных – 1,2%



### Доля свободных площадей в торговых центрах России, 1 пол. 2024 г.



Источник: NF group

### Условия аренды в торговых центрах Санкт-Петербурга

Профиль арендатора	Общий показатель диапазона базовых арендных ставок, руб./кв. м/год
Супермаркет (1 000—2 000 кв. м)	15 000-26 000
Товары для дома (<1 500 кв. м)	6 000-8 000
Бытовая техника и электроника (1 200—1 800 кв. м)	6 000-15 000
Спортивные товары (1 200—1 800 кв. м)	6 000-12 000
Детские товары (1 200—2 000 кв. м)	6 000-12 000
Досуговые концепции	
Развлекательные центры (2 000—4 000 кв. м)	4 000-8 000
Кинотеатры (2 500—5 000 кв. м)	0 000-4 000
Общественное питание:	
Food-court	30 000-70 000
Кафе	15 000-40 000
Ресторан	10 000-20 000

Источник: NF group

### Ротация

- ▶ Начиная со второй половины 2023 г. объем открытий в торговых центрах Ленинградской области превышает объем закрытий (по площади). При минимальном приросте нового предложения это, в свою очередь, приводит к снижению вакантности. Уже во 2 пол. 2024 г. ожидается снижение ротации в связи с сокращением объема свободных площадей

### Прогноз и тенденции развития

- ▶ По итогам 1 пол. 2024 г. диапазон запрашиваемых арендных ставок в торговых центрах для новых арендаторов по сравнению с 2023 г. не изменился
- ▶ Девелоперская активность смещается в пригороды, поскольку в городе рынок уже насыщен торговыми площадями, в то время как за городом наблюдается их дефицит. По мере развития города в новых жилых кварталах будет появляться все больше мелкоформатных торговых центров как инфраструктурных объектов. До конца года ожидается открытие трех новых торговых центров и второй очереди существующего объекта. Открытие крупного торгового центра Hollywood у станции метро «Пионерская» перенесено на 2025 г.
- ▶ К концу 2024 г. прогнозируемая доля свободных площадей в среднем по рынку с учетом открытия новых объектов не превысит 5%. Ожидается выход новых азиатских брендов, которые еще не представлены в Санкт-Петербурге, но уже открыли первые магазины в Москве
- ▶ Торговые центры все больше ориентируются на мультиформатность. В результате доля фитнес-пространств и развлечений в структуре арендаторов продолжает расти, делая посещение торговых центров более привлекательным. Бренды также расширяют спектр предлагаемых услуг для клиентов, улучшая восприятие бренда и увеличивая его ценность в глазах покупателей. Новые сервисы в магазинах, такие как кафе, игровые, лаунж-зоны, кастомизация покупок и услуги стилиста, становятся все более популярными



## Предложения по продаже торговых объектов в Ленинградской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Всеволожский рн, Агалатовское с/пос, д. Касимово, ул Нижняя Усаддебная, 185	145,5	6 800 000	46 735	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283016476">https://www.cian.ru/sale/commercial/283016476</a>
Кировский район, Шумское с/пос, Живой Ручей кп	145,0	12 000 000	82 759	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/304352416">https://www.cian.ru/sale/commercial/304352416</a>
Лужский район, Луга, улица Свободы, 14	261,0	13 000 000	49 808	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/306350417">https://www.cian.ru/sale/commercial/306350417</a>
Всеволожский район, Колтушское гп, Крестьянские Покосы массив, 38	122,2	13 150 000	107 610	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/290247964">https://www.cian.ru/sale/commercial/290247964</a>
Всеволожский район, Имени Морозова гп, улица Первомайская, 7	176,8	23 520 000	133 032	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/300484223">https://www.cian.ru/sale/commercial/300484223</a>
Кингисеппский район, Кингисепп, проспект Карла Маркса, 7/1	482,0	25 000 000	51 867	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251571568">https://www.cian.ru/sale/commercial/251571568</a>
Кировский район, Синявинское гп, Синявино гп, улица Кравченко, 11	726,7	29 000 000	39 906	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/295942531">https://www.cian.ru/sale/commercial/295942531</a>
Приозерский район, пос. Сосново, улица Ленинградская, 15	585,0	32 000 000	54 701	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/289443259">https://www.cian.ru/sale/commercial/289443259</a>
Кировский район, Шлиссельбург, Затонная улица, 8	335,8	34 999 000	104 226	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/299111239">https://www.cian.ru/sale/commercial/299111239</a>
Выборгский район, Рощинское гп, пос. Цвелодубово, улица Центральная, 20	813,9	35 500 000	43 617	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/300686434">https://www.cian.ru/sale/commercial/300686434</a>
Санкт-Петербург, пос. Релино, Приморское шоссе, 424	400,0	95 000 000	237 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/305813505">https://www.cian.ru/sale/commercial/305813505</a>
Санкт-Петербург, Сестрорецк, Дубковское шоссе, 9	682,9	95 000 000	139 113	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/306009244">https://www.cian.ru/sale/commercial/306009244</a>
Кингисеппский район, Кингисепп, улица Воровского, 26	3 074,3	100 000 000	32 528	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/296272597">https://www.cian.ru/sale/commercial/296272597</a>
Кировский район, Кировск	1 250,0	105 000 000	84 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/286529185">https://www.cian.ru/sale/commercial/286529185</a>
Всеволожский район, Имени Морозова гп, улица Первомайская, 9	1 229,9	168 500 000	137 003	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/300189370">https://www.cian.ru/sale/commercial/300189370</a>
Кингисеппский район, Ивангород	294,7	5 200 000	17 645	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/301221517">https://www.cian.ru/sale/commercial/301221517</a>
Новгородская область, Чудовский район, Чудово, Октябрьская улица, 6А	297,0	6 250 000	21 044	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/293025056">https://www.cian.ru/sale/commercial/293025056</a>
Кировский район, Павлово пгт, Советская улица, 3	324,9	8 899 000	27 390	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274211066">https://www.cian.ru/sale/commercial/274211066</a>
Кировский район, пос. Мга, шоссе Революции, 4Б	155,4	8 980 000	57 786	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/302971558">https://www.cian.ru/sale/commercial/302971558</a>
Ломоносовский район, Лаголовское с/пос, д. Лаголово, улица Садовая, 14	142,8	14 500 000	101 541	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/297695431">https://www.cian.ru/sale/commercial/297695431</a>
Ломоносовский район, Ропшинское с/пос, пос. Ропша, ш Стрельнинское, 2/1	541,0	25 000 000	46 211	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/277128007">https://www.cian.ru/sale/commercial/277128007</a>
Кингисеппский район, Ивангород, шоссе Кингисеппское, 26	372,0	25 000 000	67 204	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/305911929">https://www.cian.ru/sale/commercial/305911929</a>
Гатчинский район, Сиверский городской поселок, улица Строителей, 5	268,4	36 500 000	135 991	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/306481632">https://www.cian.ru/sale/commercial/306481632</a>
Гатчинский район, д. Выра, Большой проспект, 63	500,0	39 990 000	79 980	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/304590755">https://www.cian.ru/sale/commercial/304590755</a>
Гатчинский район, Сиверский городской поселок, улица Строителей, 1	175,8	45 000 000	255 973	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/300398755">https://www.cian.ru/sale/commercial/300398755</a>
Ломоносовский район, Пениковское с/пос, д. Дубки, улица Центральная, 31	272,2	50 000 000	183 688	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/305736014">https://www.cian.ru/sale/commercial/305736014</a>
Приозерский район, Сосновское с/пос, пос. Колосково, улица Верхняя, 46Б	1 872,0	98 000 000	52 350	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/303121963">https://www.cian.ru/sale/commercial/303121963</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>17 645</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>255 973</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>88 563</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи торговой недвижимости составила 88 563 руб./кв. м, минимальное значение составило 17 645 руб./кв. м, максимальное значение составило 255 973 руб./кв. м. Диапазон стоимости от минимального до максимального значения свидетельствует о малой развитости рынка торговой недвижимости в Ленинградской области

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00

4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 30 из 101

Financial

Consulting

Group



Предложения по аренде торговых объектов в Ленинградской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Кингисеппский рн, Кингисепп, Большая гражданская улица, 2Г	399,9	359 910	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/251539203">https://www.cian.ru/rent/commercial/251539203</a>
Кировское гп, Р-21 Кола, 42-й км, 1	156,0	124 800	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284752203">https://www.cian.ru/rent/commercial/284752203</a>
Всеволожский рн, Имени Морозова гп, улица Первомайская, 7	176,8	125 000	8 484	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300482853">https://www.cian.ru/rent/commercial/300482853</a>
Кировский рн, Синявинское гп, Синявино гп, улица Кравченко, 12Б	200,0	150 000	9 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/232494416">https://www.cian.ru/rent/commercial/232494416</a>
Тосненский рн, Тосненское гп, Тосно г., проспект Ленина, 62к1	173,0	190 300	13 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305879961">https://www.cian.ru/rent/commercial/305879961</a>
Кировский рн, Кировск, Молодежная улица, 13	235,0	195 000	9 957	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303516557">https://www.cian.ru/rent/commercial/303516557</a>
Волховский рн, Волхов, улица Юрия Гагарина, 34к1, ш. Кола (109 км до МКАД)	306,7	220 000	8 608	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/257146048">https://www.cian.ru/rent/commercial/257146048</a>
Всеволожский рн, Кузьмолловский пгт, улица Светлая, 1	261,0	261 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262863423">https://www.cian.ru/rent/commercial/262863423</a>
Кингисеппский рн, Кингисепп, Фабричная улица, 14	702,0	351 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305284897">https://www.cian.ru/rent/commercial/305284897</a>
Кингисеппский рн, Кингисепп, бульвар Победы, 2/43	555,9	389 130	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305271363">https://www.cian.ru/rent/commercial/305271363</a>
Кировский рн, Кировск, Набережная улица, 1к4	400,0	500 000	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300415760">https://www.cian.ru/rent/commercial/300415760</a>
Кировский рн, Синявинское гп, Синявино гп, улица Кравченко, 11	726,7	581 360	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/296272895">https://www.cian.ru/rent/commercial/296272895</a>
Кингисеппский рн, Кингисепп, Большой бульвар, 2Б	1 070,4	856 320	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274424193">https://www.cian.ru/rent/commercial/274424193</a>
Гатчинский рн, Сиверский гп, улица Военный Городок, 7	100,0	80 000	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/295708892">https://www.cian.ru/rent/commercial/295708892</a>
Новгородская область, Чудовский рн, Чудово, Октябрьская улица, 6А	287,0	100 000	4 181	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/293024051">https://www.cian.ru/rent/commercial/293024051</a>
Всеволожский рн, Имени Морозова гп, улица Первомайская, 7	176,8	123 760	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/296645063">https://www.cian.ru/rent/commercial/296645063</a>
Гатчинский рн, Гатчина, улица Генерала Кныша, 4	156,3	127 072	9 756	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305041430">https://www.cian.ru/rent/commercial/305041430</a>
Сосновый Бор, Солнечная улица, 12	134,0	150 000	13 433	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306315350">https://www.cian.ru/rent/commercial/306315350</a>
Гатчинский рн, Гатчина, проспект 25 Октября, 52Б	180,0	180 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/296644763">https://www.cian.ru/rent/commercial/296644763</a>
Выборгский рн, Рощино пгт, улица Советская, 6	120,0	190 000	19 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/304532880">https://www.cian.ru/rent/commercial/304532880</a>
Всеволожский рн, Имени Морозова гп, улица Хесина, 13	471,0	475 000	12 102	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/296645257">https://www.cian.ru/rent/commercial/296645257</a>
Гатчинский рн, Гатчина, проспект 25 Октября, 52Б	568,0	490 000	10 352	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279993729">https://www.cian.ru/rent/commercial/279993729</a>
Выборгский рн, пос. Первомайское, улица Советская, 4	600,0	599 999	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300694139">https://www.cian.ru/rent/commercial/300694139</a>
Волховский рн, Волхов, проспект Державина, 42	107,0	90 950	10 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306568400">https://www.cian.ru/rent/commercial/306568400</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>4 181</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>19 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>10 470</b>	

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по аренде МОП в Ленинградской области и в г. Санкт-Петербурге				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Бассейная улица, 37	5,0	5 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305740857">https://www.cian.ru/rent/commercial/305740857</a>
Алтайская улица, 23	5,1	5 000	11 765	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305211818">https://www.cian.ru/rent/commercial/305211818</a>
Алтайская улица, 23	7,0	7 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305211694">https://www.cian.ru/rent/commercial/305211694</a>
пос. Шушары, проспект Новгородский, 6	5,2	11 000	25 385	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306640509">https://www.cian.ru/rent/commercial/306640509</a>
проспект Большевиков, 30К2	4,0	15 000	45 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305633524">https://www.cian.ru/rent/commercial/305633524</a>
Всеволожский район, Заневское гп, Кудрово г., улица Центральная, 16А	5,0	20 000	48 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303022970">https://www.cian.ru/rent/commercial/303022970</a>
Всеволожский район, д. Новое Девяткино, улица Озерная, 8	10,0	20 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303588717">https://www.cian.ru/rent/commercial/303588717</a>
проспект Юрия Гагарина, 34к3	4,0	23 400	70 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303764950">https://www.cian.ru/rent/commercial/303764950</a>
Пушкин, Московская улица, 25	2,8	36 400	156 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/301982338">https://www.cian.ru/rent/commercial/301982338</a>
пос. Парголово, улица Шишкина, 352, ш. Выборгское (9 км до МКАД)	2,0	1 850	11 100	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305265141">https://www.cian.ru/rent/commercial/305265141</a>
пос. Шушары, улица Нины Петровой, 10к1	4,0	3 000	9 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305364090">https://www.cian.ru/rent/commercial/305364090</a>
пос. Парголово, Донецкая улица, 2А, ш. Выборгское (9 км до МКАД)	2,0	3 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305265474">https://www.cian.ru/rent/commercial/305265474</a>
проспект Ветеранов, 51	3,0	6 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305878208">https://www.cian.ru/rent/commercial/305878208</a>
Всеволожский район, Всеволожск, Всеволожский проспект, 61	8,0	12 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306272809">https://www.cian.ru/rent/commercial/306272809</a>
Ржевская площадь, 1	7,0	15 000	25 714	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/304189954">https://www.cian.ru/rent/commercial/304189954</a>
улица Типанова, 8	5,0	16 000	38 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305640826">https://www.cian.ru/rent/commercial/305640826</a>
пос. Парголово, улица Первого Мая, 1	8,0	16 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/304226317">https://www.cian.ru/rent/commercial/304226317</a>
Всеволожский район, Мурино, бульвар Менделеева, 2к3	5,0	23 000	55 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305168905">https://www.cian.ru/rent/commercial/305168905</a>
проспект Маршака, 10	8,0	65 000	97 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306565480">https://www.cian.ru/rent/commercial/306565480</a>
пос. Шушары, Школьная улица, 2а	6,0	50 000	100 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305434199">https://www.cian.ru/rent/commercial/305434199</a>
проспект Просвещения, 34	8,0	150 000	225 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305640870">https://www.cian.ru/rent/commercial/305640870</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>9 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>225 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>50 013</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенного анализа средняя стоимость аренды торговых помещений составила 10 470 руб./кв. м/год, мест общественного пользования (МОП) – 50 013 руб./кв. м/год. Диапазон стоимости от минимального до максимального значения свидетельствует о малой развитости рынка торговой недвижимости в Ленинградской области



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общая методология оценки</b>	34
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	40
▶ <b>Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом</b>	41
▶ <b>Определение справедливой стоимости торгово-развлекательного комплекса доходным подходом</b>	46
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	49
<b>Приложения</b>	51



## Термины и определения

### Основные понятия оценки (ФСО III)

- ▶ Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- ▶ Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- ▶ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- ▶ Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- ▶ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

### Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- ▶ 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 V)

- ▶ Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- ▶ Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

### Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
  - рыночная стоимость
  - равновесная стоимость
  - инвестиционная стоимость
  - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
  - цена сделки представляет собой разумную компенсацию за принуждения к совершению сделки в пользу стороны, с которой стороны не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ 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

### Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
  - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
  - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
  - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
  - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
  - составление отчета об оценке объекта оценки

### Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V 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. 2 ФСО V)

### 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:

$$PC = CЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - У_{фун}) * (1 - У_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$  – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

$У_{экон}$  – 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 ( $ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ )
  - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
  - ▶ **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

- 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 ( $П_{дев}$ )

▶ 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 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 ( $Y_{\text{фун}}$ ) – 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 ( $Y_{\text{экон}}$ ) – 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 аналогичными факторами

### 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

### 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 капитализоваться 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. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», 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. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

### 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 ценообразующим факторам

- 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 сдавать 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 возможности изучить реестр арендаторов и договоров на соответствие рыночным реалиям

- ▶ 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

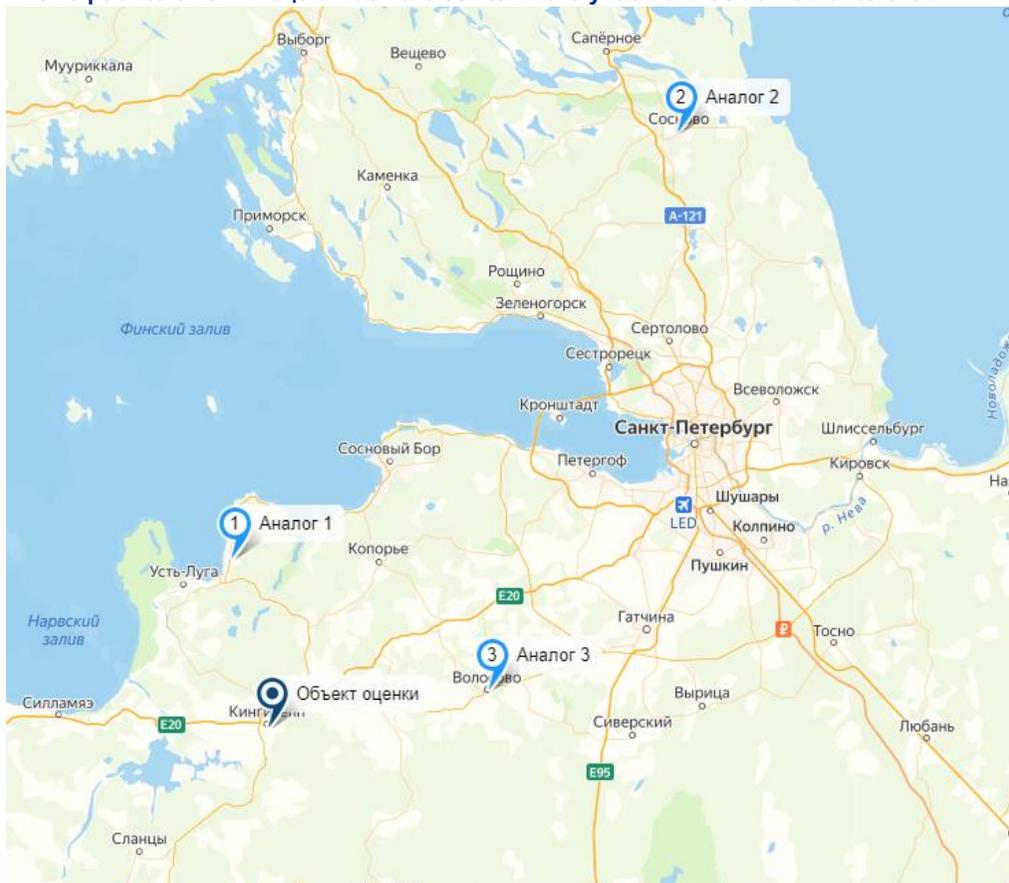
- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать сравнительный и доходный подходы

#### ▶ 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 обл., Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Слободка

Объект-аналог №2: Ленинградская область, Приозерский район, Сосново поселок

Объект-аналог №3: Ленинградская область, Волосово, Красногвардейская ул., 20

## 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:

**31 199 000 руб., округленно, НДС не облагается**

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42	Ленинградская обл., Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Слободка	Ленинградская область, Приозерский район, Сосново поселок	Ленинградская область, Волосово, Красногвардейская ул., 20
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	10 500,0	4 200,0	3 800,0	2 310,0
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, для размещения многофункционального центра, объектов торговли, догуга, административных учреждений и автостанции	земли населенных пунктов, деловое управление, торговые центры (торгово-развлекательные центры), рынки, магазины	земли населённых пунктов, для размещения торгово-развлекательных комплексов	земли населённых пунктов, обслуживание жилой застройки
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	01.09.2024	01.09.2024	01.09.2024	01.09.2024
<b>Цена, руб., НДС не облагается**</b>		12 000 000	10 800 000	7 500 000
<b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**</b>		2 857	2 842	3 247
<b>Контакты</b>		+7 (923) 899-15-45	+7 (911) 001-79-31	+7 (968) 193-55-35
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot_promnaznacheniya_282245436">https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot_promnaznacheniya_282245436</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/304466396/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/304466396/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/305596260/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/305596260/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: \* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		2 857	2 842	3 247
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	01.09.2024	01.09.2024	01.09.2024	01.09.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 42 из 101

Financial  
Consulting  
Group



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,6%)	(10,6%)	(10,6%)
<b>Местоположение</b>	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42	Ленинградская обл., Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Слободка	Ленинградская область, Приозерский район, Сосново поселок	Ленинградская область, Волосово, Красногвардейская ул., 20
<b>Статус населенного пункта</b>	райцентры с развитой промышленностью	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
<i>Корректировка на статус населенного пункта, %</i>		37,0%	37,0%	37,0%
<b>Расположение относительно красной линии</b>	расположен на красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		17,6%	17,6%	-
<b>Расположение относительно КАДа, км</b>	97	70	59	62
<i>Корректировка на расположение относительно КАДа, %</i>		(11,1%)	(16,4%)	(14,9%)
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	10 500,0	4 200,0	3 800,0	2 310,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(12,0%)	(13,3%)	(19,1%)
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции	земли населенных пунктов, деловое управление, торговые центры (торгово-развлекательные центры), рынки, магазины	земли населённых пунктов, для размещения торгово-развлекательных комплексов	земли населённых пунктов, обслуживание жилой застройки
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		3 222	2 972	2 740
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торговлю), %</i>		88%	95%	82%
<b>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</b>		0,332	0,309	0,359
<b>Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>2 971</b>		
<b>Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается</b>		<b>31 199 000</b>		

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 43 из 101



## 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 - 2024. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2024 г., стр. 345, табл. 268, стр. 261, табл. 282	
Коллективное мнение оценщиков	9,2%
Коллективное мнение банкиров	11,9%
<b>Среднее, %</b>	<b>10,6%</b>

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-2024 («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки, часть 1», 2022 г., стр. 108, табл. 17). Объект оценки относится к населенным пунктам категории «райцентры с развитой промышленностью, а населенные пункты объектов-аналогов к категории «прочие населенные пункты. Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 37%, рассчитанная следующим образом:  $(1,37-1)*100\%$

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и объект-аналог 3 расположены на красной линии, а объекты-аналоги №1 и №2 располагаются на отделении от красной линии, 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-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3543-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила плюс 17,6%, рассчитанная следующим образом:  $(1/0,85-1)*100\%$
- ▶ **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. 167, рис. 39). 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	70	59	62
Диапазон удаленности, км	90 - 100	70 - 80	50 - 60	60 - 70
Коэффициент корректировки		0,89	0,84	0,85
Корректировка, %		<b>-11,1%</b>	<b>-16,4%</b>	<b>-14,9%</b>

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 по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda>). Расчет корректировки производился по формуле

$$k = \left(\frac{S_o}{S_a}\right)^{-0,14}, \text{ и приведен в таблице далее:}$$



## Корректировка на площадь для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	10 500,0	4 200,0	3 800,0	2 310,0
Корректирующий коэффициент		0,88	0,87	0,81
<b>Корректировка, %</b>		<b>-12,0%</b>	<b>-13,3%</b>	<b>-19,1%</b>

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 (см. Анализ рынка Объекта оценки сл. 30-32), 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 Объект оценки принадлежит двум собственникам, однако представляет 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 10 058,79 кв. м, арендуемая – 9 916,79 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<sub>a</sub> – 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 доходы 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
- Согласно заключенным Договорам аренды, суммарный потенциальный валовой доход торгово-развлекательного центра составляет 104 326 568 руб./год без НДС
- Арендаторами, согласно данным Заказчика, возмещаются 70% 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./мес. без НДС	Доход от сдачи в аренду, руб./год без НДС
Павильоны	9 849 982	8 208 318	98 499 817
Торговые острова	274 330	228 608	2 743 295
Банкоматы и вендинги	60 879	50 732	608 787
Земельный участок	20 000	16 667	200 000
Размещение рекламы	57 552	47 960	575 517
Прочие доходы	169 915	141 596	1 699 152
<b>Итого:</b>	<b>10 432 656,8</b>	<b>8 693 881</b>	<b>104 326 568</b>
Возмещаемые коммунальные платежи		1 282 836	15 394 030
<b>Итого:</b>		<b>9 976 717</b>	<b>119 720 598</b>

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 1,4% 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 2,8% до 3,0%. Фактический уровень загрузки комплекса не соответствует рыночным реалиям, ввиду не развитого рынка аренды торговых площадей в г. Кингисепп и близлежащих районах. В анализируемом ТРК «Rebus» вакансия держится на низком уровне ввиду малого предложения площадей, поэтому Исполнитель рассчитал уровень загрузки комплекса на основе фактических данных. Подробный расчет уровня недозагрузки представлен в таблице далее.



Расчет рыночной недозагрузки	
Параметр	Значение
Nikoliers, 1П 2024 г.	2,80%
Knight Frank, 1П 2024 г.	3,00%
<b>Среднее значение рыночной недозагрузки:</b>	<b>2,90%</b>
<b>Значение недозагрузки, принимаемое к расчету</b>	<b>2,90%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## 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 (с коммунальными) расходам Объекта оценки. Величина эксплуатационных расходов за 12 месяцев составила 34 660 889 руб. без НДС (2 888 407,4 руб./мес. \* 12 мес.)

### Страховые платежи

► Величина затрат на страхование имущества принята на основании фактических данных Заказчика по полису страхования объектов. Согласно данным полиса по страхованию имущества величина затрат на страхование объектов составляет 213 579,17 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 278 131 руб. в год (18 542 055,00 руб. \* 1,5%)

## Налог на имущество

► Согласно Постановлению Правительства Ленинградской области №965 от 26 декабря 2022 г., налогооблагаемая база оцениваемого здания рассчитывается от кадастровой стоимости. Согласно областному закону Ленинградской области «О налоге на имущество организаций» (в редакции от 10.02.2023 г.) размер налоговой ставки составляет 2,0% в 2024 г.

► Налог на имущество (торгово-развлекательный центр) составил 10 820 000 руб. в год (541 000 000,00 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	7 600	Лейфер 2023
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	<a href="http://www.baurum.ru">http://www.baurum.ru</a>
Ставка дисконтирования	%	16,37%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
<b>Резерв на замещение</b>		<b>руб. 3 054 529</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

► Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г., стр. 331, табл. 252). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 600 руб./кв. м.

## Вознаграждение управляющей компании

► Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2023», 2023 г., стр. 104) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от действительного валового дохода (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). В результате чего вознаграждение составило 1 162 487 руб. в год без НДС (1% \* 116 248 701 руб.)



## Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	34 660 889
Налог на имущество	10 820 000
Земельный налог	278 131
Резерв на замещение	3 054 529
Страхование	213 579
Вознаграждение управляющей компании	1 162 487
<b>Итого, руб. округленно без НДС</b>	<b>50 189 600</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Итоговый расчет ставки капитализации

Итоговый расчет ставки капитализации определялся по данным аналитических источников на дату ближайшую к дате оценки (торговая недвижимость). Диапазон ставки капитализации для торговых объектов составляет от 9% до 11,5%. Для определения итоговой рыночной стоимости объектов недвижимости к расчету принималось среднее значение по данным источников, равное 10,5%, расчет приведен далее:

### Ставки капитализации по данным рынка

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Nikoliers, 1П 2024 г.	10,50%	11,5%	11,0%
NF Group, 1П 2024 г.	10,00%	13,0%	11,5%
Статриэлт 01.07.2024	8,00%	11,0%	9,0%
<b>Среднее</b>	<b>9,50%</b>	<b>11,8%</b>	<b>10,5%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ Результаты расчета справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее. Справедливая стоимость 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, по состоянию на Дату оценки, составила:

**629 100 000 руб., без 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	119 720 598
Недозагрузка, %	2,9%
Действительный валовый доход	116 248 701
Операционные расходы	50 189 600
Чистый операционный доход	66 059 101
Ставка капитализации, %	10,50%
<b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, руб. без НДС</b>	<b>629 100 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	
▶ <b>Результаты оценки справедливой стоимости</b>	50
<b>Приложения</b>	51



## Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	629 100 000	1,0	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>629 100 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости			
Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС /НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб. с НДС /НДС не облагается
Торгово-развлекательный центр	47:20:0908002:286	597 901 000	717 481 200
Земельный участок	47:20:0908002:256	31 199 000	31 199 000
<b>Итого:</b>		<b>629 100 000</b>	<b>748 680 200</b>

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 затратного 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:  
**629 100 000 (Шестьсот двадцать девять миллионов сто тысяч) руб., округленно без НДС**
- ▶ Подробные результаты стоимости каждого Объекта оценки приведены в таблице слева



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	49
<b>Приложения</b>	



- ▶ 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](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://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.:
  - «Земельные участки. Часть II, Часть I»
  - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г.
  - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2023 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

<b>ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		28 ноября 2022 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2016 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО "Эф Си Джи"</b> 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис I/II/I ИНН 7701910486 / КПП 770101001	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, 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, соответствующие 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.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г., включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов 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	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются на территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;</li> <li>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно);</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем); Страхователь с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul> Российская Федерация.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Эф Си Джи"</b>	<b>СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"</b>	
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2	

Договор (Первичный Протокол) - 0991R/776/0307/21  
 Исполнитель: Мишукова Виктория Павловна, эл. почта: MiushkovaVP@alfastrah.ru, тел. +7 (495) 789-09-99-066-2089

<b>ПОЛИС №0991R/776/20487/23</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		20.10.2023 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20487/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2016 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич</b> Адрес регистрации или ИНН: 505101153481	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г., включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	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	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательству, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	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 являлся оценщик на момент причинения ущерба; <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.;</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации</li> </ul>	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"</b>	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
 4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 53 из 101

Financial

Consulting Group

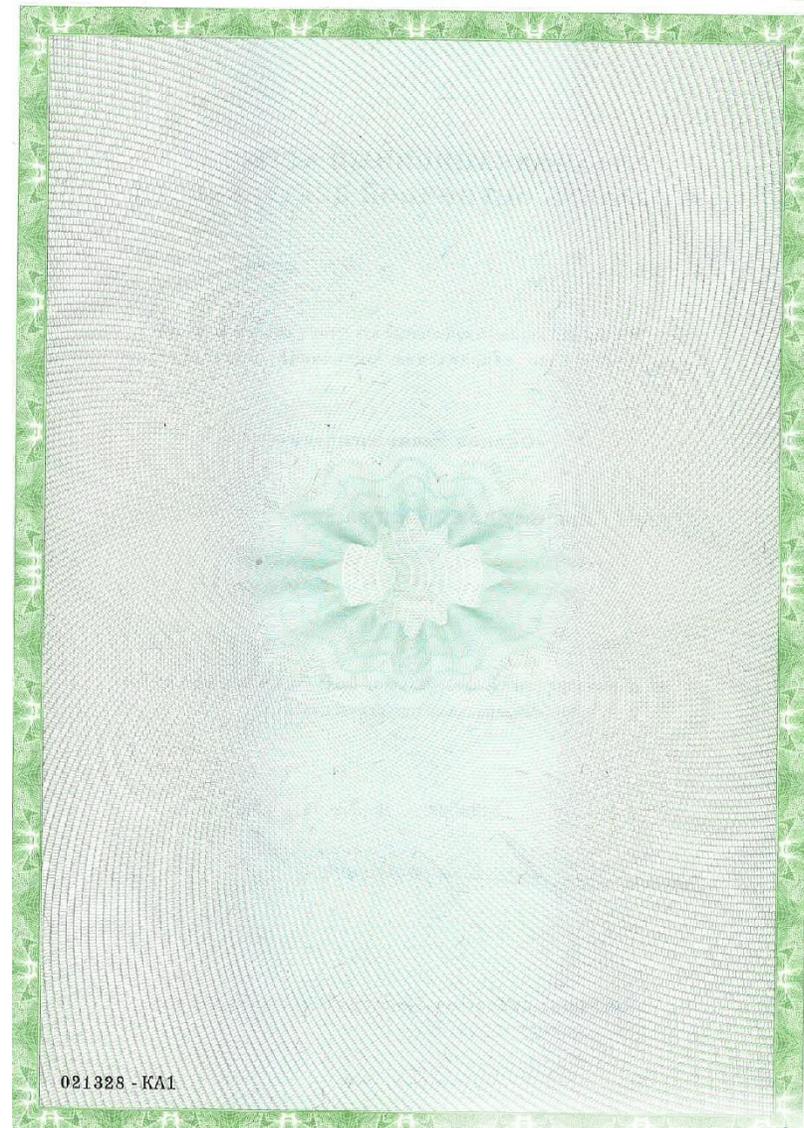




Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 54 из 101

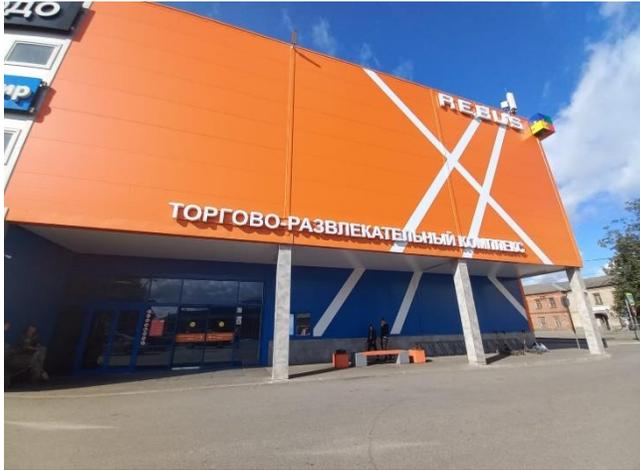




Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371  
Страница 55 из 101



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Внутренние помещения



Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 56 из 101



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371  
Страница 57 из 101



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371  
Страница 58 из 101



Financial  
Consulting  
Group



Вх. от 21.10.2021

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

полное 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  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 1 Лист 1

Здание		Земельный участок	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер:	47-20-0908002-286		
Номер кадастрового квартала:	47-20-0908002		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.01.2020		
Регистровый номер государственной регистрации:	данное отсутствует		
Местоположение:	Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42		
Площадь, м²:	12348		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Торгово-развлекательный центр		
Комплектность этажей, в том числе подземных этажей:	2-3, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2019		
Кадастровая стоимость, руб.:	121346883		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47-20-0908002-236		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании для сооружения:	данное отсутствует		
Виды разрешенного использования:	данное отсутствует		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения по объекту недвижимости записаны в разделе: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажей, общедомовые)		
Подручитель выписки:	Управляющая организация (представитель правобладателя) Полное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УТРАВЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" КИРФА-КАПИТАЛ, 7728142469		

Исполнитель  
РЕГИСТРАТОР ПРАВ  
ФИЛАНГОВА А.А.

М.П.

инициалы, фамилия

Лист 2 Лист 2

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

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 9	
Кадастровый номер:	47-20-0908002-286						

1	Правобладатель (правообладатели):	1.1	Зарегистрированной собственностью		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность	47-20-0908002-286-47/054/2021-23	15.10.2021 15:34:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отягощения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данное отсутствует		
5	Отягощение права и обременение объекта недвижимости:				
5.1	Вид:	Доверительное управление			
	дата государственной регистрации:	15.10.2021 15:34:40			
	номер государственной регистрации:	47-20-0908002-286-47/054/2021-24			
	срок, на который установлено отягощение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2021 по 30.06.2036			
	лицо, в пользу которого установлено отягощение права и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УТРАВЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" КИРФА-КАПИТАЛ ИНН: 7728142469 ОГРН: 102779292283			
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Зарегистрированным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно сендвичист", выдан 03.08.2021			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отягощения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данное отсутствует			
	сведения об отягощении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данное отсутствует			
	Отягощение права и обременение объекта недвижимости:				



Исполнитель  
РЕГИСТРАТОР ПРАВ  
ФИЛАНГОВА А.А.

М.П.

инициалы, фамилия

## Документы, предоставленные Заказчиком (1/26)



Лист 3

		Земле	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	
Квартальный номер:		Всего листов выписки: 9	
5.1	вид: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Архива 06.07.2021 10:23:20 47:20:0908002:286-47/055/2021-20 Срок действия с 26.10.2020 62 месяца Общество с ограниченной ответственностью "Амулет", ИНН: 7825099392	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды, выдан 19.09.2018 данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.2	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Архива 07.06.2021 16:57:46 47:20:0908002:286-47/055/2021-18 Срок действия с 31.08.2020 на 5 лет Общество с ограниченной ответственностью "Самфирух", ИНН: 7814564866	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды нежилого помещения, выдан 28.02.2020 данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Договор аренды нежилого помещения, выдан 21.07.2020 данные отсутствуют	
полное наименование должности		Республиканский регистратор прав Филаретова А.А. инициалы, фамилия	
полное наименование должности		М.П.	

Лист 4

		Земле	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	
Квартальный номер:		Всего листов выписки: 9	
5.3	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Архива 11.05.2021 15:56:41 47:20:0908002:286-47/055/2021-16 Срок действия с 01.02.2020 по 01.02.2030 "Торри Джинс", ИНН: 6166019871 Договор аренды нежилого помещения, № НК2019/29, выдан 01.02.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № НК2019/29 от 01 февраля 2020 г., № 6/л, выдан 06.08.2020 данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.4	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Архива 30.11.2020 12:13:12 47:20:0908002:286-47/055/2020-13 Срок действия с 30.11.2020 срок аренды составляет 5 (пять) лет, начинаясь в день подписания акта приема-передачи Общество с ограниченной ответственностью "АЛТЕНЧАНУ СЕТЬ О", ИНН: 7709068298 Договор аренды нежилого помещения, № НК2020/25, выдан 21.04.2020 данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		Государственный регистратор прав Филаретова А.А. инициалы, фамилия	

## Документы, предоставленные Заказчиком (2/26)



Лист 5

Знание

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2

Всего листов раздела 2: 7

3

Всего листов выписки: 9

5.10.2021г.

47:20:0908002:286

вид:

Архива

дата государственной регистрации:

27.10.2020 08:33:40

номер государственной регистрации:

47:20:0908002:286-47:055/2020-12

срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:

Срок действия с 27.10.2020 10 лет с даты подписания акта приема-передачи

лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:

Публичное акционерное общество "Детский мир", ИНН: 7729355029

основание государственной регистрации:

Договор аренды нежилого помещения, № НК520/14, выдан 18.02.2020

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 таковой договор заключен для управления ипотекой:

данные отсутствуют

вид:

Архива

дата государственной регистрации:

05.10.2020 13:08:10

номер государственной регистрации:

47:20:0908002:286-47:018/2020-11

срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:

Срок действия с 16.09.2020 с 16.09.2020 на 10 лет

лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:

Общество с ограниченной ответственностью "Союз Святого Иоанна Воина", ИНН: 7729705354

основание государственной регистрации:

Договор аренды нежилого помещения, № 2259, выдан 16.09.2020, дата государственной регистрации: 05.10.2020, номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-47:018/2020-10

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 таковой договор заключен для управления ипотекой:

данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР ПРАВ  
Фидельстадт А.А.

инициалы, фамилия

полное наименование должности

Лист 6

Знание

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2

Всего листов раздела 2: 7

3

Всего листов выписки: 9

5.10.2021г.

47:20:0908002:286

вид:

Архива

дата государственной регистрации:

01.10.2020 16:43:06

номер государственной регистрации:

47:20:0908002:286-47:018/2020-9

срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:

Срок действия с 01.10.2020 по 31.01.2025 с 01.10.2020 по 31.01.2025

лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:

Общество с ограниченной ответственностью "МАКСИМА ГРУПП", ИНН: 7703295463

основание государственной регистрации:

Договор аренды нежилого помещения, № МГ-745, выдан 03.03.2020, дата государственной регистрации: 01.10.2020, номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-47:018/2020-8

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 таковой договор заключен для управления ипотекой:

данные отсутствуют

вид:

Архива

дата государственной регистрации:

25.08.2020 15:12:06

номер государственной регистрации:

47:20:0908002:286-47:018/2020-7

срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:

Срок действия с 25.08.2020 с 25.08.2020 на семь лет

лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:

Общество с ограниченной ответственностью "БЭР ПЕР РУС", ИНН: 7719726690

основание государственной регистрации:

Договор аренды нежилого помещения, № НК520/13, выдан 11.01.2020, дата государственной регистрации: 25.08.2020, номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-47:018/2020-6

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 таковой договор заключен для управления ипотекой:

данные отсутствуют

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР ПРАВ  
Фидельстадт А.А.

инициалы, фамилия

## Документы, предоставленные Заказчиком (3/26)



Лист 7

Лист №6 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 9	
Лист №6 раздела 2							
вид объекта недвижимости							
5.10.2021г.	кадастровый номер:	47:20:0908002:286	Аренда				
5.9	вид:	07.08.2020.13:43:36					
	дата государственной регистрации:	47:20:0908002:286-4/018/2020-5					
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 07.08.2020 с 07.08.2020 на семь лет					
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "МАКСПЭИ", ИНН: 7838501400					
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды нежилого помещения, № НК2019/38, выдан 26.12.2019, дата государственной регистрации: 07.08.2020, номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-4/018/2020-4					
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору №НК2019/38 аренды нежилого помещения от 26.12.2019, выдан 13.07.2020					
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без ограничения срока в силу закона от имени третьих лиц, опция:	Дополнительное соглашение от 26.12.2019 к Договору №НК2019/38 аренды нежилого помещения от 26.12.2019, выдан 13.07.2020					
	сведения об установлении залога и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют					
5.10	вид:	Аренда					
	дата государственной регистрации:	06.07.2020.13:45:09					
	номер государственной регистрации:	47:20:0908002:286-4/018/2020-3					
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.07.2020 по 31.12.2029 с 06.07.2020 по 31.12.2029					
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "М.видео Менеджмент", ИНН: 7707348740					
	основание государственной регистрации:	Договор аренды буровой недвижимости, № НК2019/13, выдан 22.11.2019, дата государственной регистрации: 06.07.2020, номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-4/018/2020-2					
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без дачи, опция:	Дополнительное соглашение, выдан 10.03.2020					
	сведения об установлении залога и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Дополнительное соглашение, выдан 04.03.2020					
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без дачи, опция:	данные отсутствуют					
	сведения об установлении залога и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют					
	сведения о вложении и отписки	данные отсутствуют					
	сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют					
	сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют					
	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (аренда, преемства права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, ссылки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют					

Государственный  
регистратор прав  
Финягетова А.А.

М.П.

инициал, фамилия

Лист 8

Лист № 7 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 9	
Лист № 7 раздела 2							
вид объекта недвижимости							
15.10.2021г.	кадастровый номер:	47:20:0908002:286	Дополнительное соглашение, № 1, выдан 27.01.2020.				
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, ограничения права без дачи, опция:	Дополнительное соглашение, № 1, выдан 27.01.2020.					
	сведения об установлении залога и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют					
	сведения о вложении и отписки	данные отсутствуют					
	сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют					
	сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют					
	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (аренда, преемства права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, ссылки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют					

Государственный  
регистратор прав  
Финягетова А.А.

М.П.

инициал, фамилия

## Документы, предоставленные Заказчиком (4/26)

Раздел 4 Лист 9

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Знание	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Знание	
Каталожный номер: 15.10.2021г.	47:20:0908002:286
Схема расположения объекта недвижимости (выясти объект недвижимости) на земельном участке)	

Штатб: 1:500	Условные обозначения:
Подпись: _____	
Инициалы, фамилия: _____	



## Выписка из ЕГРН на земельный участок

ВХ. от 21.10.2021

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
полное 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, м2:	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 Булгун Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ"		

полное наименование должности	 подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР ПРАВ  
ФИЛАРЕТОВА А.А.

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 64 из 101  
Financial

Consulting  
Group



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	

	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 управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР ПРАВ  
ФИЛАРЕТОВА А.А.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 65 из 101



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.10.2021г.			
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 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 66 из 101

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	
	М.П.		

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 67 из 101

Financial  
Consulting  
Group



## 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 (фирма, имя, отчество – для граждан,  
**«НЭК КИНГИСЕПЬ»**  
полное наименование организации – для юридических лиц),  
**188300, Ленинградская область, Гатчинский район,  
город Гатчина, улица Хохлова, дом 8, помещение 3Н,  
офис 11**  
его почтовый индекс и адрес,  
**e-mail: sanch04@mail.ru**  
адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 26 декабря 2019 г.

№ 47-RU47507101-069К-2019

**I. Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы**

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или

**Ленинградской области**

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

осуществляющих выдачу 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, входящего в состав линейного объекта; законченного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта;

**Торгово-развлекательный центр**

(наименование объекта (этапа) 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 государственным адресным реестром)

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

с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

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)

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

**II. Сведения об объекте капитального строительства**

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
<b>1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта</b>			
Строительный объем – всего	куб. м	70934	70934
в том числе надземной части	куб. м	70934	70934
Общая площадь	кв. м	12348	12348,0
Площадь нежилых помещений	кв. м	-	-
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
<b>2. Объекты производственного назначения</b>			
<b>2.1. Нежилые объекты</b> (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		Электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, связи	Электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, связи
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 наплавляемых материалов	Рулонные из наплавляемых материалов
<b>2.2. Объекты жилищного фонда</b>			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)		-	-
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме		-	-

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00

4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 68 из 101

Financial

Consulting

Group



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		-	-
Инвалидные подъемники		-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели		-	-
<b>3. Объекты производственного назначения</b>			
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:			
Тип объекта		-	-
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты		-	-
Эскалаторы		-	-
Инвалидные подъемники		-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели		-	-
<b>4. Линейные объекты</b>			
Категория (класс)		-	-
Протяженность		-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		-	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб		-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий 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 <sup>2</sup>	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 Дахновской 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 уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

(подпись)

**Д.А. Лобановский**  
(расшифровка подписи)

« 26 » декабря 2019 г.

М.П.






## Проектная документация на торгово-развлекательный центр

ООО "БИМСтудио"

Ассоциация Проектировщиков «Архитектурные решения»  
регистрационный номер 137 от 22 октября 2019 г.

Заказчик - ООО «НЭК КИНГИСЕПШ»

Торгово-развлекательный центр

Проектная документация

Раздел 3. Архитектурные решения.

Часть 1. Архитектурные решения.

ВВ-03-07/18 – АР

Том 3.1

Главный архитектор проекта  Терехова Е.О.

Главный инженер проекта  Терехов А.А.



Изм	№ док.	Подпись	Дата
1	22-19		02.12.2019

2019

**Соответствие проектных решений требованиям действующих нормативных документов.**

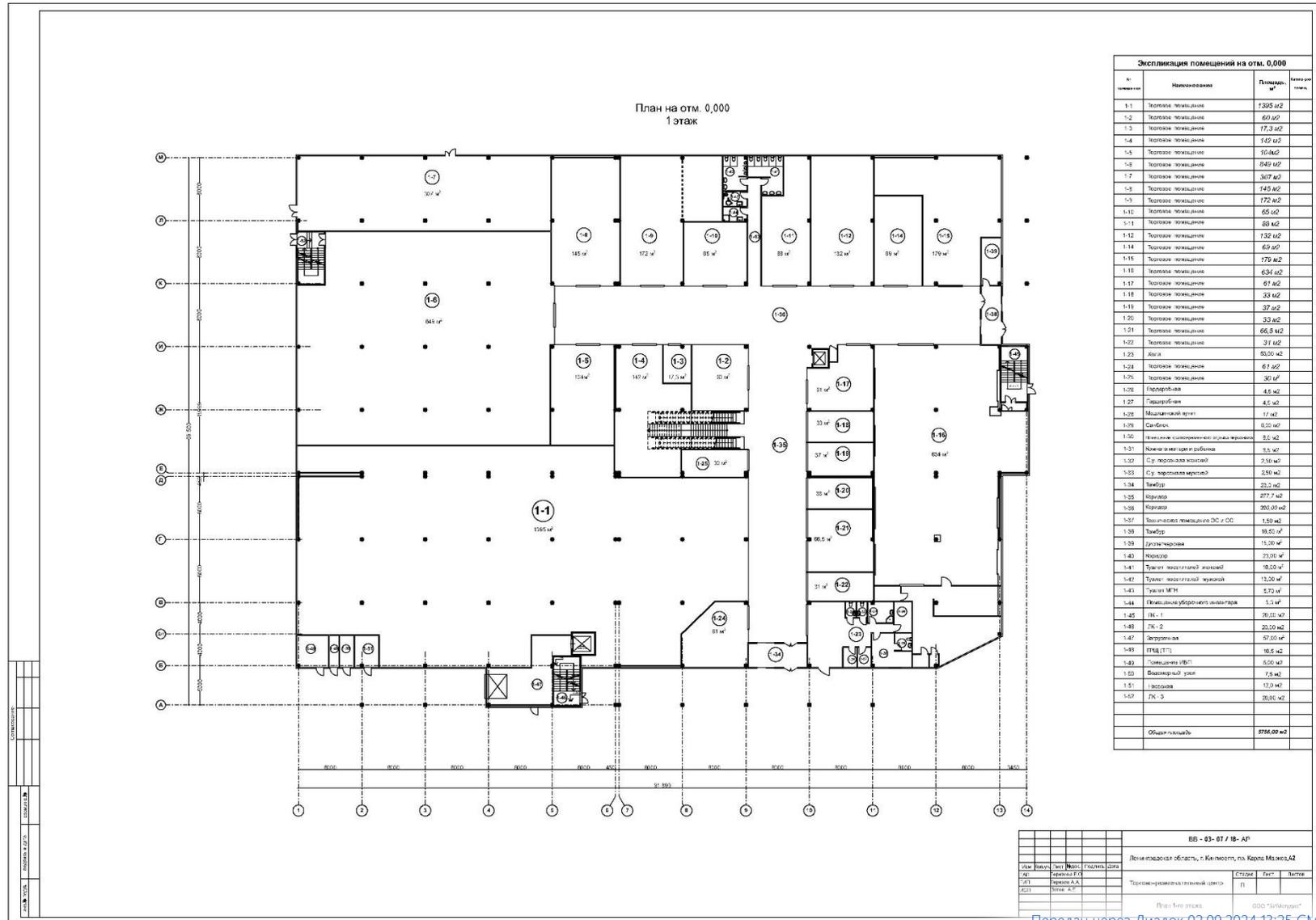
Технические решения, принятые в настоящем проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный инженер проекта  Терехов А.А.

Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ВВ - 03 - 07 / 18 - АР	Лист
							2

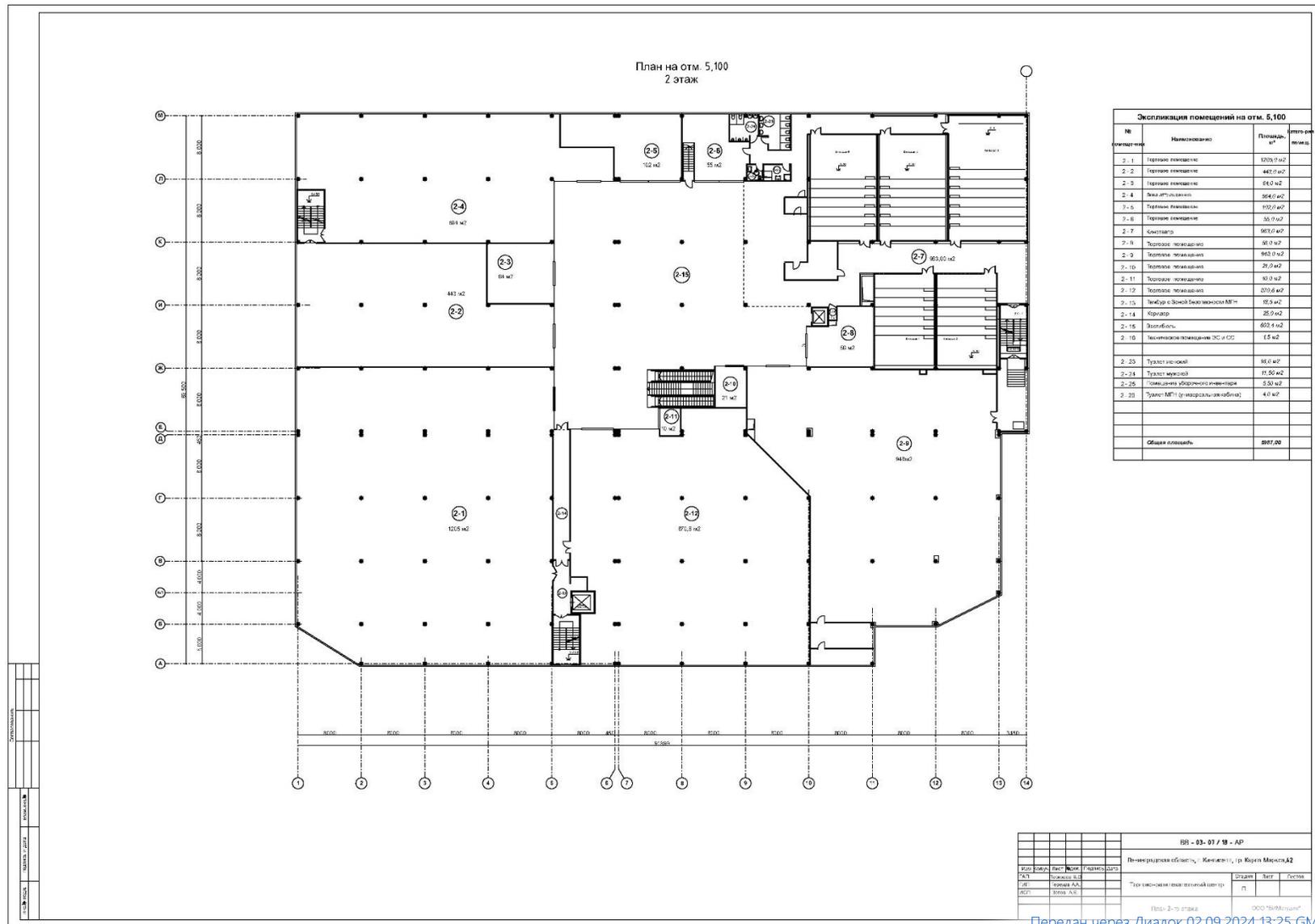
Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371  
Страница 71 из 101





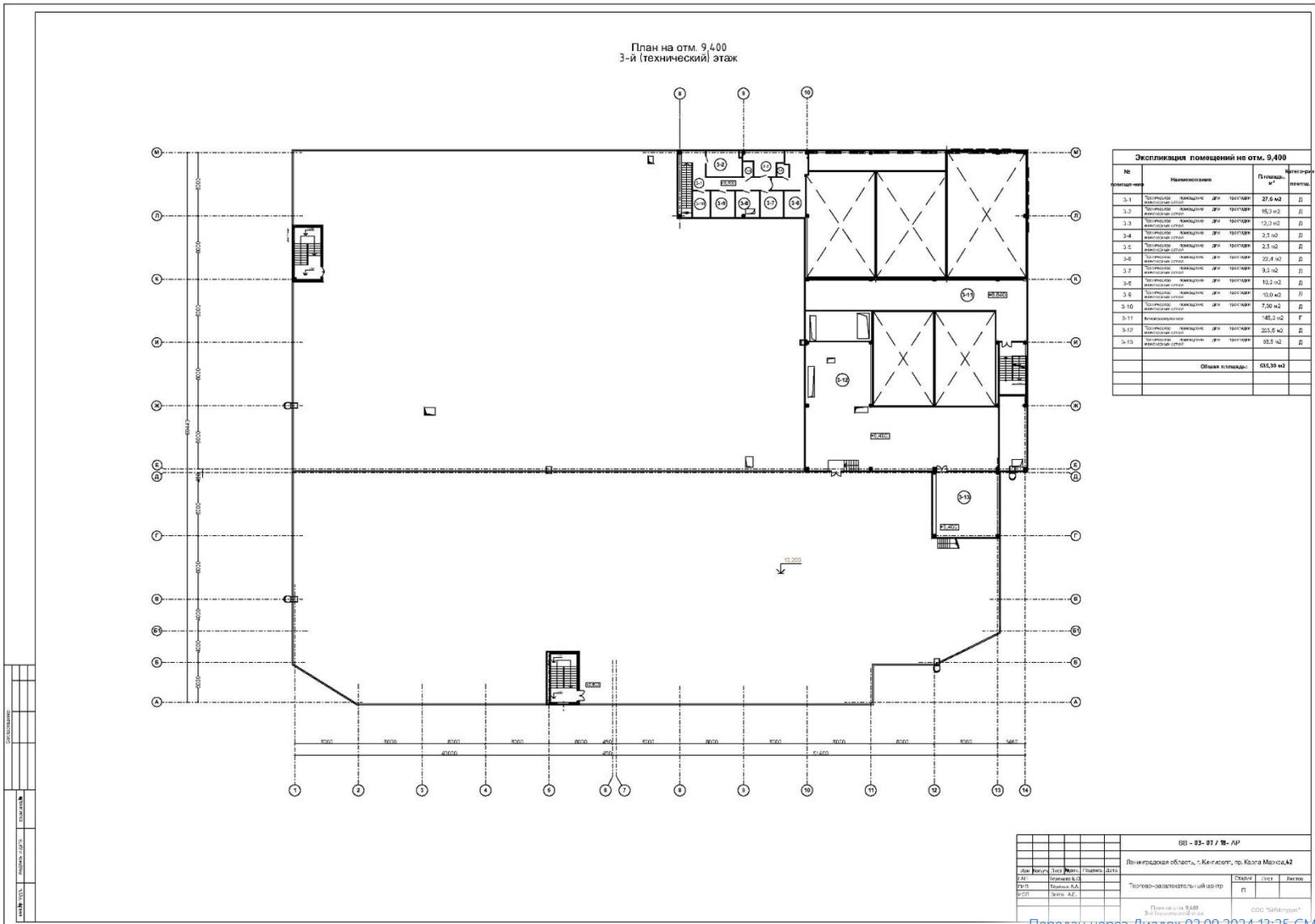
Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371





Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

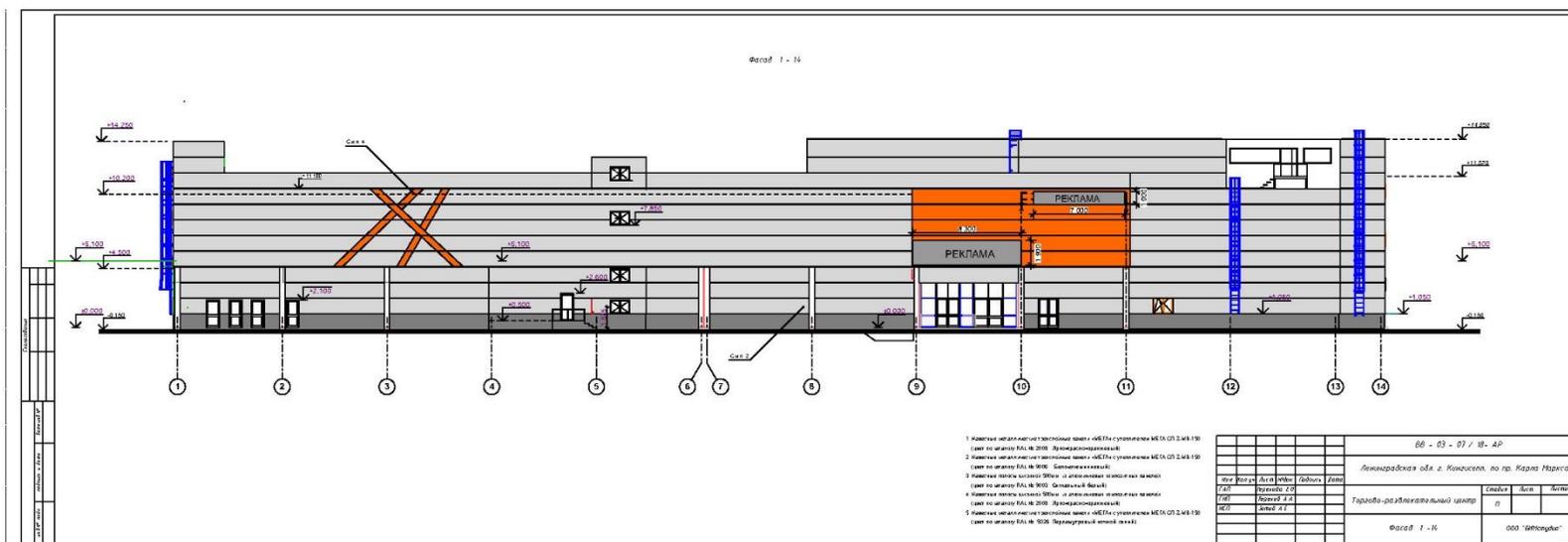


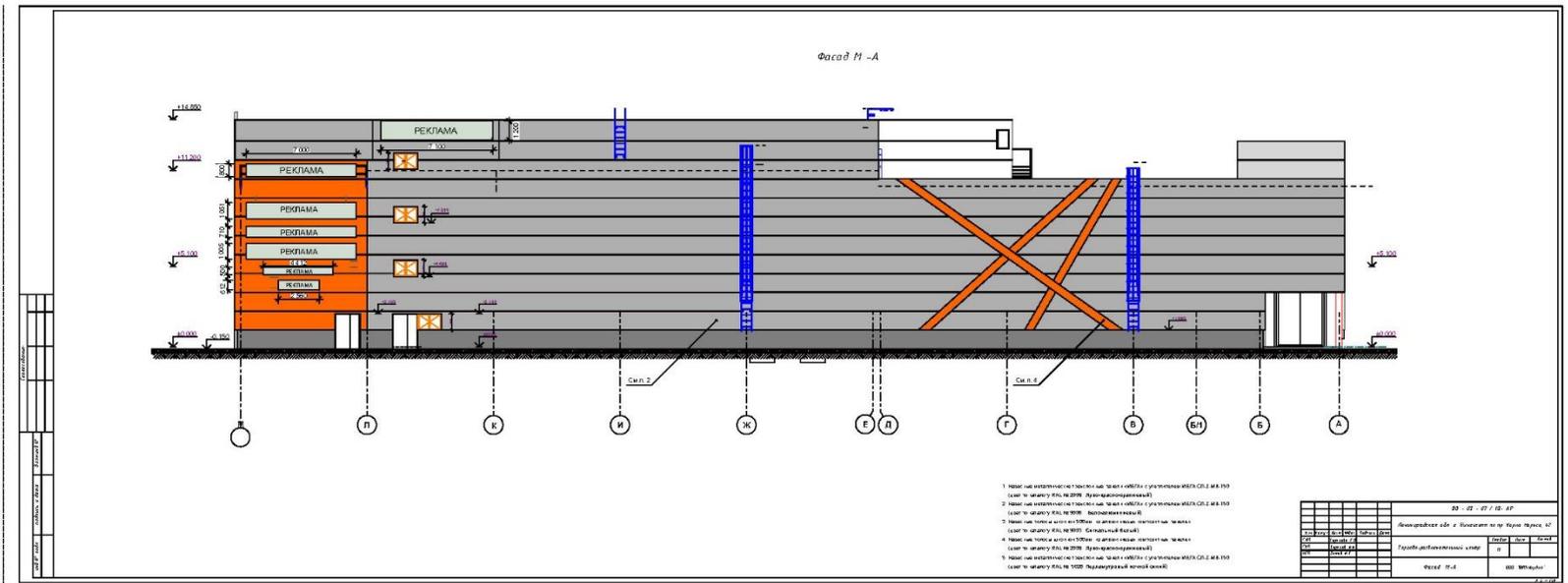


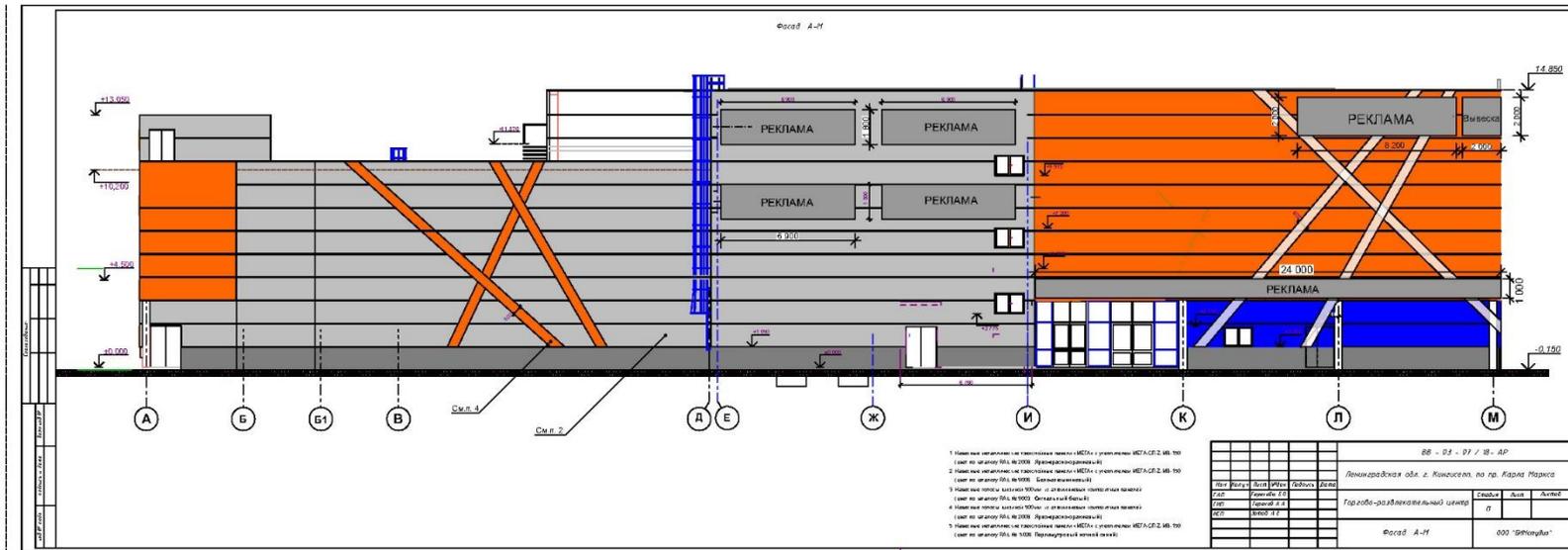
ВВ - 03- 07 / В - АР			
Ленинградская область, г. Кингисепп, пр. Казань Малая А2			
Дир. Ресурс	Зам. Ресурс	Техник	Датум
И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
План на отм. 9.400		ООО "Виталюфт"	
3-й (технический) этаж			

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371  
Страница 74 из 101











## Справка о расходах



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](mailto:arenda@aktivo.ru)  
 тел./факс +7(495) 150-64-64  
 горячая линия 8 (800) 500-64-64  
 от 22.08.2024 № 209  
 на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## СПРАВКА

Настоящим подтверждаем среднемесячные расходы на эксплуатацию по объекту недвижимости, расположенному по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42 по состоянию на 21 августа 2024г.

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	<b>Коммунальные расходы:</b>	<b>1 832 622,64</b>
	<i>Водоснабжение/Водоотведение/Негативное воздействие</i>	<i>124 701,04</i>
	<i>Электроэнергия/Вентиляция</i>	<i>1 380 979,55</i>
	<i>Теплоэнергия</i>	<i>297 825,34</i>
	<i>Вывоз мусора</i>	<i>29 116,71</i>
2	<b>Эксплуатационные расходы:</b>	<b>1 055 784,76</b>
	<i>Охрана объекта</i>	<i>377 604,17</i>
	<i>Дератизация/дезинсекция</i>	<i>12 000,00</i>
	<i>ТО лифтов</i>	<i>10 838,83</i>
	<i>ТО эскалаторов</i>	<i>20 194,44</i>
	<i>Промывка/чистка сети канализации</i>	<i>1 180,56</i>



	ТО противопожарных систем	58 095,83
	Клининг	193 548,39
	Эксплуатационное обслуживание	247 291,67
	Тревожная кнопка	6 726,39
	Техническая охрана (реагирование)	2 686,24
	ТО системы технической охраны	504,17
	Заправка ДГУ/ТО ДГУ	7 444,44
	ТМЦ/текущий ремонт	35 638,01
	Услуги связи	2 293,23
	ТО газораспределительной сети	1 732,84
	ФОТ	78 005,55
	<b>Итого без НДС</b>	<b>2 888 407,40</b>

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, с июля 2023г. по июнь 2024г. в среднем составляет 70% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, негативное воздействие сброса сточных вод и загрязняющих веществ, теплоэнергию и вывоз мусора.

Расходы на страхование в 2023-2024г.г. составили 213 579,17 руб., без налога (НДС).

Заместитель генерального директора  
по коммерции и маркетингу



/ Попова К.В. /  
(ФИО)

## Справка о доходах



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

arrenda@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 21.08.2024 № 108  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## СПРАВКА

Настоящим подтверждаем доходы по объекту недвижимости, расположенному по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42 по состоянию на 21 августа 2024г.

№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АПП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Авто пролонгация	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС на 21.08.2024	Средняя Расчетная арендная плата, с НДС
1-1	павильон	ООО "Союз Святого Иоанна Воина"	№2259	16.09.2020	16.09.2020	826	120	нет	1 000,00	461 373,33
1-2	павильон	ООО "Сапфирус"	№НК2020/20	28.02.2020	31.08.2020	60	60	да	269 774,82	
1-3	павильон	ИП Ильина Ольга Павловна	№АИ-155/ДСА	01.04.2022	01.04.2022	17,3	11	да	41 693,25	
1-4	павильон	Вакансия				142				
1-5	павильон	ИП Долгова Светлана Григорьевна	№А17-236/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	183	11	да	223 763,84	
1-6	павильон	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№МГ-745	03.03.2020	05.03.2020	700	60	да	291 721,50	296 136,42
1-7	павильон	ИП Морозов Данила Алексеевич	№АИ-180/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	307	11	да	385 539,62	
1-7.1	павильон	ИП Тафинцев Евгений Андреевич	№А17-261/ДСА	18.11.2022	18.11.2022	29	11	да	47 989,50	

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00

4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 81 из 101

Financial

Consulting

Group



## Документы, предоставленные Заказчиком (24/26)

1-8	павильон	ООО "Концепт Групп"	№АИ-507/ДСА/А17	15.11.2023	17.11.2023	145	11	да	200 000,00	
1-9	павильон	ООО "АВГУСТ"	№НК2020/28	26.10.2020	25.12.2020	172	62	нет	178 880,00	9 456,95
1-10	павильон	ИП Севумян Баграт Аркадьевич	№АИ-168/ДСА	10.05.2022	10.05.2022	65	11	да	74 790,59	
1-11	павильон	ИП Кастецкая Майя Маратовна	№АИ-151/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	88	11	да	162 993,60	
1-12	павильон	ИП Соловьев Юрий Геннадьевич	№А17-209/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	132	60	нет	226 690,20	37 424,75
1-14	павильон	ИП Гусева Е.В. (бывш. Щербачев В.В.)	№А17-280/ДСА	21.12.2022	21.12.2022	69	60	нет	78 372,15	34 665,45
1-15	павильон	ИП Гусева Елена Витальевна	№А17-281/ДСА	21.12.2022	21.12.2022	178	60	нет	154 037,20	2 108,15
1-16	павильон	АО "Тлория Джинс"	№НК2019/29	01.02.2020	01.02.2020	631	120	да	569 759,87	33 420,31
1-17	павильон	АО "РТК"	№А17-210/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	61	60	да	228 973,56	
1-18	павильон	АО "Мегафон Ритейл"	№А17-233/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	33	60	нет	140 463,18	
1-19	павильон	ИП Гарина Ульяна Дмитриевна	№АИ-595-ДСА-А17	17.04.2024	17.04.2024	37	11	да	58 000,00	
1-20	павильон	ООО "НАША СЕТЬ СЕВЕР"	№А17-268/ДСА	01.12.2022	01.12.2022	33	60	нет	118 243,13	
1-21	павильон	ООО "Аптечная Сеть ОЗ"	№НК2020/25	21.04.2020	21.04.2020	66,5	60	нет	236 840,81	
1-22 1-23	павильон	ООО "Табер Трэйд"	№А17-484/ДСА	25.09.2023	05.09.2024	137,5	11	да	233 750,00	
1-24	павильон	ООО "Веритас Вью"	№А17-257/ДСА	01.11.2022	01.11.2022	61	11	да	86 525,25	51 798,71
1-25	павильон	ООО «Солнечный Свет»	№ А17-372/ДСА	01.03.2023	02.01.2025	67	120	нет	229 824,00	
1-26	павильон									
1-27	павильон	ИП Пузанков Алексей Сергеевич	№А17-221/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	220	60	нет	367 170,15	
1-28	павильон	ИП Горькова Наталья Владимировна	№А17-235/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	103	60	нет	172 861,74	
О-1	остров	АО "Лотереи Москвы"	№А17-234/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	3	11	да	17 182,00	
О-3	остров	ИП Колпакова Ксения Алексеевна	№АИ-577/ДСА/А17	22.03.2024	22.02.2025	8,53	11	да	51 180,00	
О-4	остров	ИП Шевчук Алексей	№АИ-150/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	6	11	Да	30 250,00	
О-7	остров	ИП Ларистова Наталья Юрьевна	№А17-232/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	6	11	да	24 139,50	
О-8	остров	ИП Каттаев Химонддин	№АИ-153/ДСА	01.04.2022	01.04.2022	8	11	да	50 578,00	
О-10	остров	ИП Мусаев Шамил Ариф Оглы	№АИ-207/ДСА/А17	20.02.2024г.	20.01.2025	4	11	да	24 000,00	
О-13	остров	ООО "СВ Ритейл" (Sokolov)	№АИ-207/ДСА/А17	04.03.2024	04.02.2025	12,24	11	да	77 000,00	
Банкомат	банкомат, вендинг	АО "Тинькофф Банк"	№1/А17	01.10.2022	01.10.2022	1	11	да	10 704,82	



## Документы, предоставленные Заказчиком (25/26)

Банкомат	банкомат, вендинг	ПАО "ВТБ"	№А17-246/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	1	11	да	6 527,00	
А-2	банкомат, вендинг	ИП Лухмянова Александра Дмитриевна	А17-475/ДСА	12.09.2023	12.09.2023	1	11	да	6 270,97	
А-3	банкомат, вендинг	ИП Головин Игорь Михайлович	№АИ-135/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	1	11	да	5 082,00	
А-7	банкомат, вендинг	ИП Краснощекова Юлия Михайловна	№АИ-207/ДСА/А17	01.07.2022	01.07.2022	1	11	да	18 318,40	
ФЗ	фасад здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№А17-211/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	вывеска	11	да	11 449,00	
2-1	павильон	ООО "МВМ"	№НК2019/13	22.11.2019	15.02.2020	1 205,00	120	нет	1 004 355,45	
2-2	павильон	ООО "КАРИ"	№А17-267/ДСА	01.12.2022	01.12.2022	443	60	нет	592 378,43	613,87
2-3, 2-4	павильон	ООО "Спортмастер"	№1209	29.11.2023	14.02.2024	628	120	нет	190 900,00	48 402,78
2-5	павильон	ООО "БУРГЕР РУС"	№НК2020/13	11.01.2020	11.01.2020	102	84	нет	156 857,66	18 950,76
2-6	павильон	ИП Хуторянская Д.К.	№АИ-179/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	55	60	нет	174 425,52	
2-7	павильон	ООО "СЕЗАР"	№А17-199/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	1 108,00	180	нет	250 000,00	69 993,21
2-8	павильон	ИП Елисеев Сергей Александрович	№АИ-189/ДСА	01.05.2022	01.05.2022	54,5	11	да	85 048,95	1 642,21
2-9	павильон	ИП Ся Иньэй	№А17-231/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	948	60	нет	877 942,80	
2-10	павильон	ООО "Вектор"	№А17-482/ДСА	01.09.2023	10.09.2023	20	11	да	62 129,03	
2-12	павильон	ООО "ДМ"	№НК2020/14	18.02.2020	22.05.2020	870	120	нет	587 179,01	
2-15	павильон	ИП Платонов Давид Андреевич	№АИ-604/ДСА/А17	01.06.2024	01.05.2025	0,72	11	да	6 000,00	
2-15.2	павильон	ИП Зайцева Оксана Викторовна	А17-404/ДСА	05.04.2023	05.04.2023	4,5	11	Да	17 120,00	
А-1, А-2-1	банкомат, вендинг	ИП Васильева Олеся Сергеевна	№А17-256/ДСА	01.11.2022	01.11.2022	3	11	да	13 975,50	
ЧК	кровля	ПАО "МТС"	№А17-245/ДСА	01.10.2022	31.07.2024	интернет	11	да	50 290,75	
УС	услуги связи	ООО "Смарт Телеком"	№А17-480/СОТ	01.08.2023	21.12.2022	интернет	36	да		34 257,18
ФЗ	фасад здания	ООО "БУРГЕР РУС"	№НК2020/13	11.01.2020	11.01.2020	вывеска	84	нет		
ВЗ	внутри здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№А17-212/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	вывеска	11	да	17 173,50	
ФЗ	фасад здания	ИП Горькова Наталья Владимировна	№А17-198/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	вывеска	11	да	9 159,20	
2СВ-5	внутри здания	ИП Хуторянская Д.К.	№02/КНГ-22	01.05.2022	01.05.2022	вывеска	11	да	6 000,00	
ФЗ	фасад здания	ООО "НАША СЕТЬ СЕВЕР"	№А17-269/ДСА	01.12.2022	01.12.2022	вывеска	11	да	11 770,00	
ВЗ	внутри здания	ООО Золотое звено" реклама /накл	№ АИ - 596/ДСА/А17	02.05.2024	02.04.2025	вывеска	11	да	2 000,00	
УС, часть 3-12	кровля	ПАО Вымпелком (субаренда)	№15739	20.12.2021	23.11.2022	интернет	11	да	28 622,50	



1-50.3-13	подрядчик по обслуживанию ТП-ВУ	ООО "ЭнергоЭкх"	№2/ЗКГ	27.10.2021	26.09.2022	офис	11	да	28 290,50		
	агентский	ООО «СПП-СПб» (субаренда)	№1244	15.10.2019	14.07.2022	радио	11	да	0,00	2 383,33	
ЗУ-2	Земельный участок	ООО АТП Ивангород	№А17-247/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	зу	11	да	20 000,00		
	агентский	ПАО Ростелеком	№506	10.10.2022	10.10.2022	интернет	11	да		1 070,96	
УС, часть 3-12	крыля	ПАО Мегафон	№АИ-47-37301/ДСА/А17	01.04.2024	22.04.2024	1	11	да	25 000,00		
<b>Итого</b>									<b>10 058,79</b>	<b>9 328 958,45</b>	<b>1 103 698,37</b>

Арендопригодная площадь объекта недвижимости составляет 10 058,79 кв.м., арендуемая площадь – 9 916,79 кв.м. Вакансия составляет 142 кв.м. (1,4% от арендопригодной площади объекта недвижимости).

Заместитель генерального директора  
по коммерции и маркетингу



К.В. Попова

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Для расчета общих затрат на ремонтные работы воспользуемся данными различных источников, содержащих информацию о соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице 251 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 251. Данные о стоимости материалов, %

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
http://www.s-komf.ru/voprosi.htm	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 252.

Таблица 252. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2800	1800	4600
Эконом	3600	2300	5900
Стандарт	4600	3000	7600
Премиум	9200	6000	15200

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 253 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки

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	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10068	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6728	5385	3426
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5994	4698
1.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

\* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 15% 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).

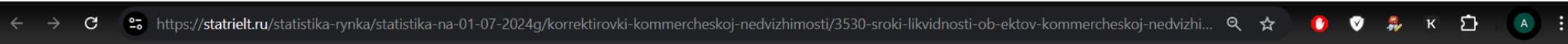
Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Переменные ОР	
	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
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 быстротранжируемых элементов недвижимости

1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)

На основании проведенных исследований установлено различие в стоимостных параметрах между первичным и вторичным рынком квартир, загородных владений, офисных помещений. Для торговых





## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2024 г.)



- Типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>Объекты производственного назначения</b>							
1	Производственные здания и помещения	6	19	12	10	11	14
2	Складские здания и помещения отопляемые	2	14	7	6	7	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	2	15	8	7	8	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	3	15	7	6	7	8
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	7	8
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5	4	5	6
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	7	18	12	10	11	14
8	Нефтебазы	11	29	19	16	18	23
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	8	10	12
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	4	15	9	8	9	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	23	14	12	13	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	8	26	16	14	15	19
<b>Объекты общественного назначения</b>							
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	7	8	10
14	Кommunально-бытовые здания и помещения	6	17	11	9	10	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	17	10	8	10	12
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6	5	6	7
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	2	11	6	5	6	8
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	12	8	6	7	9
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	6	7
20	Базы отдыха, санатории	6	13	9	8	9	11
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7	6	7	8
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	6
<b>Вспомогательные здания</b>							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламной объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:



## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.07.2024 г.\)](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,16	0,20

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах.
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

[← Назад](#)

[Вперед ▶](#)

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





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

## 12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

### 12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

345



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

## 12.3. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

### 12.3.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 282. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	12,0%	13,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	11,1%	12,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	12,7%	15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	9,1%	10,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	14,6%	17,4%

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371  
Страница 88 из 101

Financial  
Consulting  
Group



88



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 17. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,20	1,36	1,56	1,87
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,13	1,30	1,55
	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,89	1,00	1,15	1,37
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,77	0,87	1,00	1,20
	Прочие населенные пункты	0,54	0,64	0,73	0,84	1,00

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

**Зависимость стоимости земельных участков, расположенных в Ленинградской области, от расстояния до КАД (в километрах)**

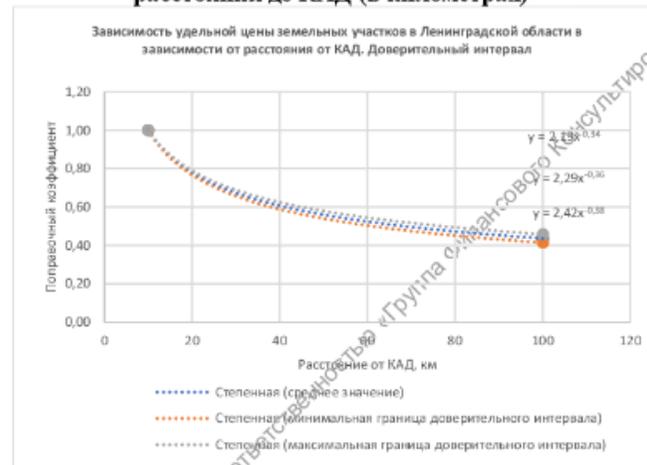
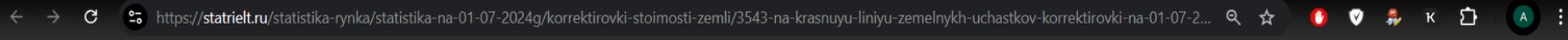


Рис. 39<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области





## на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 11.07.2024 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	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,79	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,89	0,99	0,95
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,76	0,97	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,00	0,92

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

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



## на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 11.07.2024 г.)



### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b^* S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,771	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,684	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,629	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,646	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,689	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

#### Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$

← Назад

Вперед →



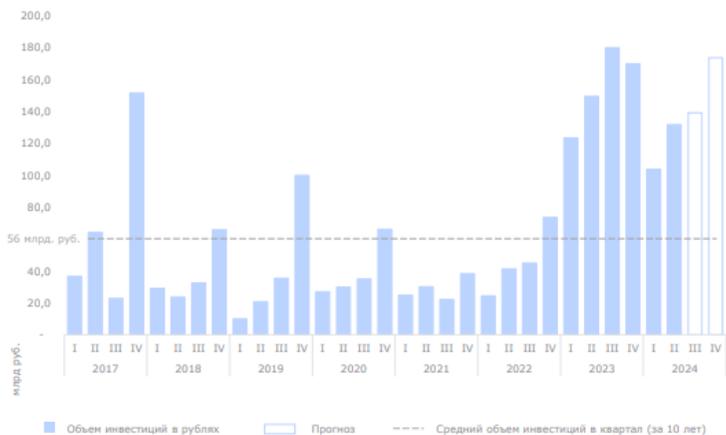
**500–600** млрд руб. Прогнозный объем инвестиций на 2024 г.

Основные индикаторы рынка

	2021	2022	2023	II 2024	2024 прогноз
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	623,3	249,1	500–600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9–10	10–11	9,5–10,5	9,5–10,5	9,5–10,5
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Складская недвижимость	11–12	11–13	10,5–12	10,5–12	10,5–12

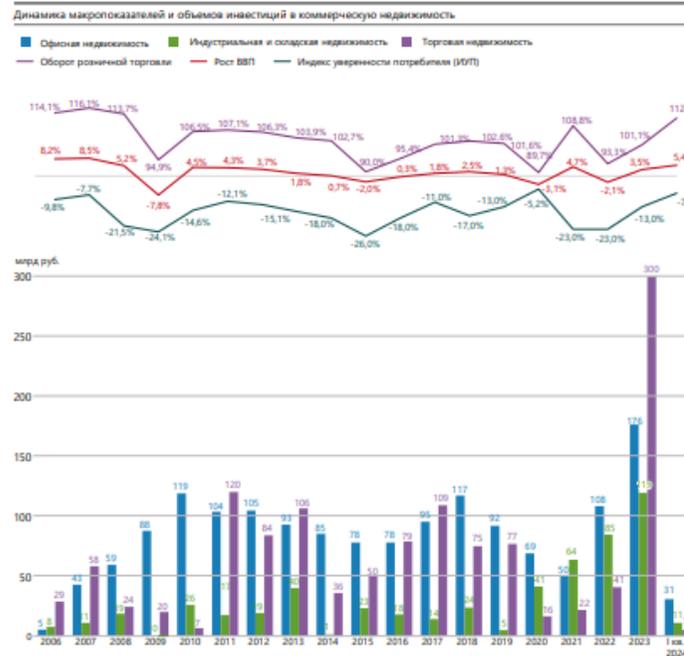
Основные итоги I полугодия 2024 г.

- Сумма инвестиций по итогам года может приблизиться к объемам сделок рекордного 2023 г., в т. ч. за счет активизации инвесторов, размещающих капитал в защитный актив, и за счет продавцов желающих максимизировать прибыль от долгосрочного владения объектами недвижимости на фоне грядущих изменений в налоговом законодательстве.
- Инвестиции в Петербургскую агломерацию пришли к временному затишью (за последние три месяца заключено только две сделки совокупно на 1 млрд руб., при среднем показателе 8 млрд руб. в квартал по статистике предыдущих 10 лет).
- В Москве и МО в I полугодии 2024 г. заключено в два раза больше сделок по сравнению со средним результатом за последние 10 лет (рост на 133%).



Источник: Nikollers, данные по итогам I полугодия 2024 г. Объем инвестиций в отчете не включает транзакции с площадками для девелопмента и производств.

Рынок инвестиций



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
<b>30,7 млрд руб.</b> ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	<b>5,1 млрд руб.</b> ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	<b>10,9 млрд руб.</b> ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
<b>2,8 млрд руб.</b> СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	<b>1,0 млрд руб.</b> СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	<b>2,2 млрд руб.</b> СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
<b>10,0–11,0%</b> СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	<b>10,0–13,0%</b> СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	<b>10,0–12,0%</b> СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ





I полугодие 2024 г. | Санкт-Петербург  
Рынок торговой недвижимости. Торговые центры

4

### Посещаемость и уровень вакантности

**+0,4%** Посещаемость торговых центров Санкт-Петербурга:  
25 нед. 2024 г. vs 25 нед. 2023 г.

По данным Focus Technologies, по итогам I полугодия 2024 г. индекс посещаемости ТЦ Петербурга (Mall Index) сохранился на достигнутом в прошлом году уровне.

#### Динамика посещаемости торговых центров Санкт-Петербурга

Источник: Focus Technologies



**2,8%** Уровень вакантности за I полугодие 2024 г.  
снизился более чем в два раза.

По прошествии шести месяцев 2024 г. средний уровень вакантности по городу сократился более чем в два раза — с 6,3% до 2,8%, что стало возможным благодаря аренде пустующих площадей магазинов IKEA маркетплейсом «Мегамаркет» (более 55 000 кв. м).

#### Динамика вакантности в классических торговых центрах



Источник: Nikoliers

### Ключевые итоги:

- > Нулевой прирост нового предложения
- > Вакантность достигла минимального значения за последние 15 лет
- > Крупные площади в ТЦ «Мега Парнас» и «Мега Дабеню» арендовал «Мегамаркет» (> 50 тыс. м²)
- > Развитие новых форматов развлечений в торговых центрах
- > Срок актуальности концепций торговых центров сокращается, чаще требуется обновление



**Евгения Хабердиева**  
Региональный директор  
департамента торговой  
недвижимости NF Group

«Рынок недвижимости Санкт-Петербурга остается одним из самых динамичных в сегменте торговой недвижимости для новых открытий как из числа российских брендов-новичков, так и среди международных брендов. То, что в городе ожидается открытие одного из самых крупных торговых центров в стране стимулирует крупные сети рассматривать регион для новых открытий и, как это часто бывает, если арендатор принимает решение об экспансии, то он не ограничивается одним магазином. Рынок Санкт-Петербурга продолжит пополняться новыми фэшн именами и интересными концепциями в сегменте общественного питания и развлечений.»

### Предложение

#### Новое предложение

В I пол. 2024 года в Санкт-Петербурге и агломерации не было открыто ни одного нового торгового центра. На завершающем этапе строительства находится четыре торговых центра районного и окружного формата суммарной арендопригодной площадью 77 тыс. м². Объекты которые могут быть открыты до конца года:

- > «Парк Молл» на пр-те Просвещения.
- > «Лунапарк» в пос. Новогорелово.
- > «Небо» в г. Мурино.
- > «ЭвоПарк» в г. Мурино, 2-я очередь.

#### Основные показатели\*

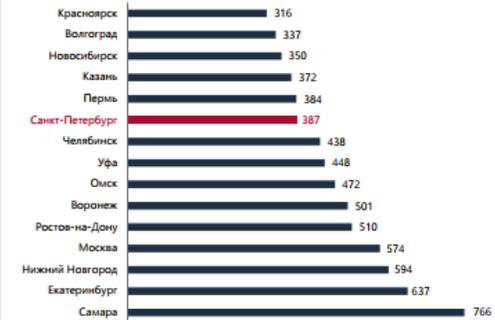
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²	3,5/2,2
Открыто в I полугодии 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	-
Планируется к открытию во II полугодии 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	120/77
Доля вакантных площадей, %	3,0%(-4,1 п. л.) **

Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей

387

\* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 10 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением.  
\*\* Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.  
Источник: NF Group Research, 2024

#### Обеспеченность городов торговыми центрами, м²/1 000 жителей



Источник: NF Group Research, 2024

#### Обеспеченность торговыми площадями

По итогам I пол. 2024 года общий объем рынка торговых центров составил 2,2 млн м², а обеспеченность торговыми площадями на 1 тыс. жителей – 387 м². Несмотря на средний уровень

насыщенности рынка, Санкт-Петербург не является лидирующим городом в стране по этому показателю. В 2024 г. по обеспеченности жителей качественными торговыми площадями лидировали Самара (766 м²), Екатеринбург (637 м²) и Нижний Новгород (594 м²).

2

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371  
Страница 93 из 101



### 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 кривой бескупонной доходности облигаций сроком обращения 10 лет, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности за последние 48 месяцев до даты оценки, средняя доходность за месяц по ним составила 9,83%

► 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 0,63%

► 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:

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

где:

- $R_{н.л.}$  – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$  – безрисковая ставка
- $T_{экс.}$  – 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 01.07.2024 г.) и принят на уровне 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,92%

### Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
<b>Несистематический риск</b>						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	-				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений				5	-	-
Взвешенный итог				5	-	-
Сумма				5		
Количество факторов				8		
Средневзвешенное значение балла				0,63		
<b>Итоговая премия за риск</b>				<b>0,63%</b>		

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»	<a href="http://www.alfacapital.ru/">http://www.alfacapital.ru/</a>	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	<a href="http://www.am.gazprombank.ru">http://www.am.gazprombank.ru</a>	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	<a href="http://spectrinvest.ru/">http://spectrinvest.ru/</a>	1% -2% годовых от средней стоимости активов
<b>Среднее значение</b>		<b>1,00%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371

Страница 94 из 101  
Financial

Consulting  
Group



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,37%

**Расчет ставки дисконтирования**

<b>Элемент</b>	<b>Значение</b>
Безрисковая ставка дохода	9,83%
Премия за специфический риск	0,63%
Премия за низкую ликвидность	4,92%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>16,37%</b>

*Источники: Анализ Исполнителя*



← → ↻ 📄 https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye\_uchastki/uchastok\_32\_sot\_promnaznacheniya\_2822454364 🔍 ☆ 🛡️ 🏠 К 📁 A ⋮

## Участок 42 сот. (промназначения)

♡ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку



12 000 000 ₽  
285 714 ₽ за сотку

8 923 899-15-45

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

SPG  
Агентство  
На Авито с мая 2021  
Реквизиты проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Александр

**Об участке**

Площадь: 42 сот.      Расстояние от КАД: 70 км

**Расположение**

Ленинградская обл., Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Слободка  
Таллинское шоссе, 70 км [Показать карту](#)

Сообщения ^

Передан через Диадок 02.09.2024 13:25 GMT+03:00  
4ffc8803-3440-4c6e-a7a8-7254733a2371  
Страница 96 из 101



← → ↻ 📏 https://www.avito.ru/ust-luga/zemelye\_uchastki/uchastok\_32\_sot\_promnaznacheniya\_2822454364 🔍 ☆ 🔒 🏠 📄 🌐

### Об участке

Площадь: 42 сот.      Расстояние от КАД: 70 км

### 12 000 000 Р

285 714 Р за сотку

### Расположение

Ленинградская обл., Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Слободка  
Таллинское шоссе, 70 км [Показать карту](#)

### Описание

Участок общественно-делового пром назначения от собственника.  
Граничит с асф. дорогой (федеральная автотрасса), рядом автобусная остановка.  
По ПЗЗ - зона ОД1, то есть возможно размещение общежития, гостиницы, ремонтной зоны, склада, магазина и т.д.  
Разрешенное использование по выписке из ЕГРН: Деловое управление, Торговые центры (торгово-развлекательные центры), рынки, магазины, банковская и страховая деятельность, общественное питание, гостиничное обслуживание, развлечения, объекты дорожного сервиса.  
Собственность, межевание, все документы готовы.  
От порта Усть-Луга 5 км, от Вистино 6 км.  
Участок отсыпан.  
Электричество, три точки по 15 кВт, возможно увеличение.

№ 2822454364 · 8 августа в 12:54 · 849 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

[Ещё продавец?](#)   [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

SPG  
Агентство  
На Авито с мая 2021  
[Реквизиты проверены](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Александр

### Похожие объявления

[Разместить объявление](#)   [Объявления](#)   [Помощь](#)   [Безопасность](#)   [Реклама на сайте](#)   [О компании](#)   [Карьера](#)   [Авито Журнал](#)   [Блог](#)   [Авито Польза](#)   [Мобильное приложение](#)

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#)   [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует рекомендательные технологии.

[Сообщения](#) ^



Ленинградская область, Приозерский район, Сосново поселок [На карте](#)

Парнас

М Сортавала шоссе 59 км от КАД М Выборгское шоссе 62 км от КАД

[Пожаловаться](#)



7 фото

Площадь участка 38 сот.
 Категория Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

1572645 В центре поселка Сосново ул. Ленинградская, предлагается к продаже земельный участок площадью 38 соток, с видом разрешенного использования "для размещения торгово-развлекательных комплексов". Земельный участок расположен в зоне многофункциональной общественно-деловой застройки, включающей в себя такие виды разрешенного использования как: Размещение предприятий розничной торговли (магазинов, павильонов, киосков, рынков, торговых комплексов); предприятий оптовой торговли; торгово-развлекательных комплексов; торгово-развлекательных комплексов:

[Отзыв о сайте](#)

10 800 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Цена за сотку ..... 284 211 ₽  
 Налог ..... УСН

**+7 911 001-79-31**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ**  
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Омельянович Виталий Михайлович**

https://spb.cian.ru/sale/commercial/304591426/

## Продается Коммерческая земля, 27 сот.

Ленинградская область, Волховский район, Иссад деревня, ул. Старосельская, 59А [На карте](#)  
 М Кола шоссе 109 км от КАД

🗺️ 📷 📄 🖨️ 📧 ⚠️ Пожаловаться



Участок - 27 соток

🎥 Видео 📷 7 фото

📏 Площадь участка 27 сот.

📄 Категория Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Площадь Земельного участка 27 соток.

Первая линия!

Отзыв о сайте

12 000 000 ₽ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

➤

Цена за сотку ..... 444 445 ₽  
 Налог ..... УСН

**+7 911 012-77-26**

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

---

 АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
 ID 73630126

← → ↻ 🏠 <https://spb.cian.ru/sale/commercial/304591426/> 🔍 ☆ 🔒 🛡️ 📄 К 📁 ⬇️ 👤 ⋮

Фотографии (7) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления Коммерческая земля, 27 сот. 🗺️

Площадь Земельного участка 27 соток.  
 Первая линия!  
 Возможно строительство капитальных торговых объектов до 1500м2.  
 Вид использования - для объектов Торговли.  
 - Трафик 15000 а/м сутки  
 - Расположение на трассе "Санкт-Петербург ---Вологда" с удобным въездом для грузовых автомобилей  
 - Парковка 50мм/разгрузка  
 - Коммуникации: Электричество - 150кВт, Вода - скважина, септик  
 - Предварительный договор аренды 500м2 федеральный ритейлер, 100м2 сеть шаверм. 100м2 сеть кафе/пекарня.  
 Кадастровый номер : 47:10:0309002:366

Звоните! На все вопросы отвечу, расскажу, покажу!  
[Свернуть](#) ^

**12 000 000 ₹** ❤️  
[Следить за изменением цены](#)  
 Предложите свою цену  
 >  
 Цена за сотку ..... 444 445 ₹  
 Налог ..... УСН

**+7 911 012-77-26**  
 ☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
 ID 73630126

**Напишите автору**  
[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону  
[Показать контакты](#)



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

 [Отзыв о сайте](#)



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	02.09.2024 13:25 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" КРИВОШЕЕВА, ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	40601D00860FBDA493F149B566588989 с 30.05.2024 17:13 по 30.08.2025 17:13 GMT+03:00	02.09.2024 14:18 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа