

28 февраля 2025 г.

Отчет об оценке №20250228-2

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 28 февраля 2025 г.





Конфиденциально

28 февраля 2025 г.

Вниманию:

Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с договором №09012024/4 от 27 декабря 2023 г. и заданием на оценку №2 от 19 февраля 2025 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 28 февраля 2025 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, по состоянию на 28 февраля 2025 г. составила:

671 000 000 (Шестьсот семьдесят один миллион) руб., без НДС, округленно, в том числе:

- Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286: **642 013 000 (Шестьсот сорок два миллиона тринадцать тысяч) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 +/- 36 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256: **28 987 000 (Двадцать восемь миллионов девятьсот восемьдесят семь тысяч) руб., НДС не облагается, округленно**

С уважением,
Оценщик



Ситников А. Д.

Генеральный директор

Ситников А. Д.

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

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



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



Объект оценки, включая права на объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, в составе: – Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42 – Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 +/- 36 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42 ▶ 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, в составе: – Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42 – Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 +/- 36 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42
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 – 28.02.2025 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
Дата оценки	▶ 28.02.2025 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



Иные существенные допущения (продолжение)	▶ 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	▶ Отчет передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью



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)
Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки
Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

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



Специальные допущения

► Специальные допущения 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
- Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде



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/776/51037/24 от 02 ноября 2024 г., срок действия с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2026 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/776/51036/24, выдан 02.11.2024 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2025 по 31.12.2025, 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.



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	▶ Объекты недвижимого имущества, в составе: – Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42 – Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 +/- 36 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42 ▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №09012024/4 от 27 декабря 2023 г. и задание на оценку №2 от 19 февраля 2025 г. между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет об оценке №20250228-2 от 02 февраля 2025 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»
Дата оценки	▶ 28 февраля 2025 г.
Дата осмотра Объекта оценки	▶ 21 февраля 2025 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 671 000 000 руб., округленно, без НДС



Итоговая величина стоимости Объекта оценки
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

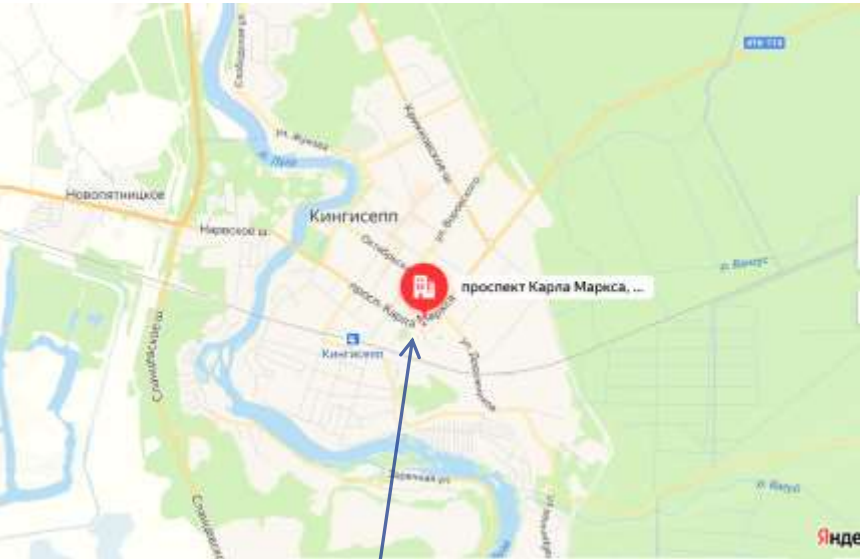
► 671 000 000 (Шестьсот семьдесят один миллион) руб., округленно без НДС, в том числе: — Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 12 348,0 кв. м, этажность: 2-3 этажа, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:286: 642 013 000 (Шестьсот сорок два миллиона тринадцать тысяч) 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 +/- 36 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256: 28 987 000 (Двадцать восемь миллионов девятьсот восемьдесят семь тысяч) руб., округленно НДС не облагается	► 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.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	16
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	49
Приложения	51



Местоположение Объекта оценки на карте г. Кингисеппа



Источники: Открытые источники



Источники: Данные Заказчика

Описание Объекта оценки

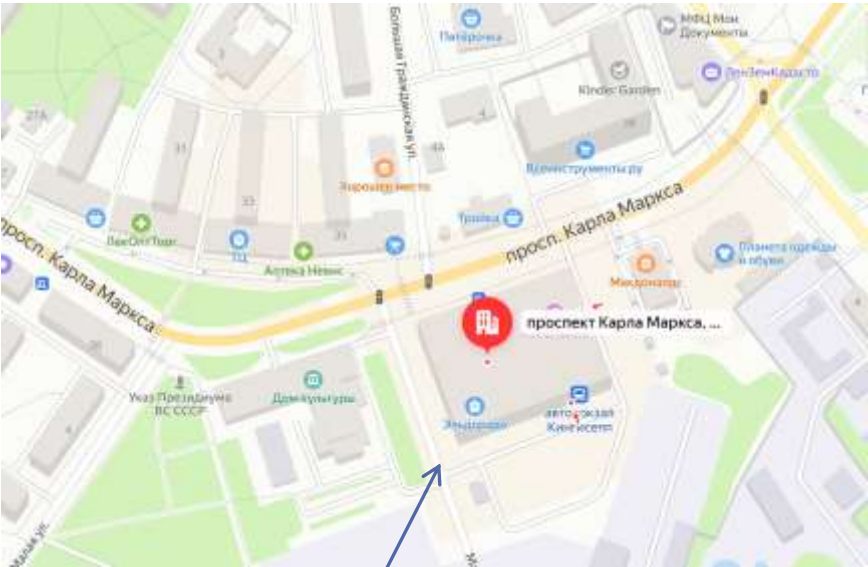
- ▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:
 - Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 +/- 36 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42
- ▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные открытых источников

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

Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

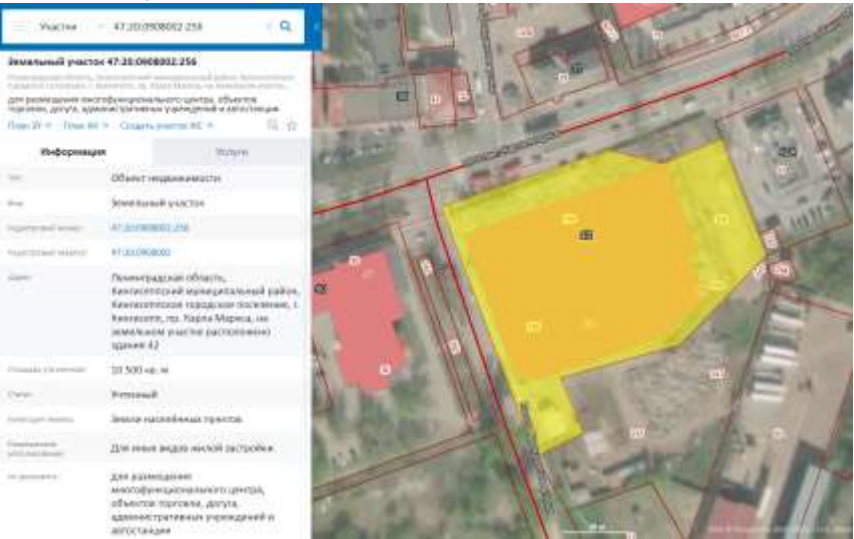
Описание нежилого здания в составе Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип здания	торгово-развлекательный центр "REBUS"
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	торгово-развлекательный центр
Год постройки	2019
Общая площадь, кв. м	12 348,0
Общая площадь по данным технических документов, кв. м	12 278,3
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	5 756,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	6 522,3
Количество этажей	2-3 этажа
Степень технического обустройства	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, сети связи
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 31.01.2025 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, аренда
Кадастровый номер	47:20:0908002:286
Кадастровая стоимость, руб.	541 000 000
Остаточная стоимость, руб.	данные отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	данные отсутствуют

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании



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



Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- Выписки из ЕГРН от 31.01.2025 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, дотуга, административных учреждений и автозаправки
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, сети связи
Вид права	общая долевая собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 31.01.2025 г.
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо семнадцать"
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	18 542 055

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, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42

- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 +/- 36 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42
- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для Объекта оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, здание относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки используется в качестве торгово-развлекательного центра
- ▶ Местоположение объектов недвижимого имущества можно охарактеризовать как хорошее:
 - Расстояние относительно крупных магистралей: расположен на проспекте Карла Маркса, в 2,7 км от Сланцевского шоссе
 - Окружающая застройка – жилая, торгово-офисная, линия застройки – 1-я линия
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещения: торгово-развлекательный центр «REBUS», общей площадью 12 348 кв. м, высота потолков: до 14 м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии
- ▶ Земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов» и виду разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции. Имеющийся на земельном участке объект капитального строительства (торгово-развлекательный центр) и сам земельный участок представляют собой единый объект недвижимости. Наиболее эффективным использованием земельных участков является их текущее назначение
- ▶ Учитывая особенности местоположения (Объект оценки расположен на 1-й линии проспекта Карла Маркса), текущее назначение (торгово-развлекательный комплекс), общее состояние и архитектурно-планировочное решение здания, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости г. Кингисеппа, наиболее выгодным и эффективным использованием Объекта оценки, будет его использование в соответствии с назначением: в качестве торгово-развлекательного центра



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ 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
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	49
Приложения	51



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.							
Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(О)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен	8,40%	11,90%	7,40%	9,20%	6,00%	4,50%	4,00%
Ключевая ставка	5,70%	10,60%	9,90%	17,50%	21,30%	14,60%	10,40%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,50%	14,10%	14,60%	17,50%	11,60%	7,60%	7,10%

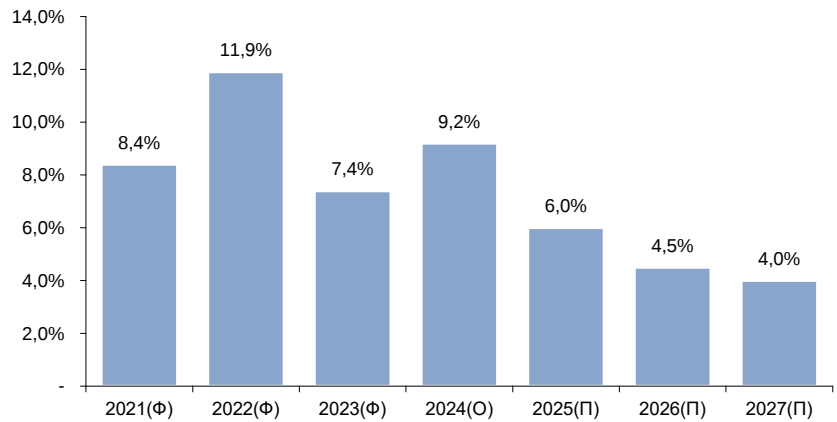
Источник: ЦБ РФ
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г. после +3,2% г/г. месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетней давности: +8,0% после +9,8% в октябре. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г. после +4,8% г/г. в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев 2024 г. рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в ноябре сохранила высокий прирост выпуска: +7,2% г/г. после +9,6% г/г. в октябре. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,8% после +21,9% месяцем ранее. С устранением сезонности в ноябре рост выпуска составил +0,8% м/м SA после +1,6% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г.
- Машиностроительный комплекс по-прежнему вносит основной вклад в рост обрабатывающей промышленности (вклад в рост обрабатывающего сектора +6,1 п.п.)
- В ноябре темпы роста машиностроительного комплекса остаются на двузначных отметках: +22,6% г/г после +29,5% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на очень высоком уровне: +61,8% после +70,7% в октябре. В ноябре из зоны отрицательных значений вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки: рост на +7,8% г/г после спада на -1,9% г/г в октябре (при этом эффект базы играет несущественную роль, к уровню двухлетней давности ускорение до +15,8% против +11,3% месяцем ранее). Прочие транспортные средства и оборудование сохранили высокий рост и остались практически на уровне прошлого месяца (+44,2% г/г после +44,0% г/г месяцем ранее). Автопроизводство в ноябре показало рост на +6,5% г/г после +15,6% г/г, производство электрооборудования увеличилось на +3,9% г/г после +9,3% г/г, а производство компьютеров и электроники – на +23,1% г/г после +49,9% г/г месяцем ранее. По итогам 11 месяцев 2024 г. в целом по комплексу рост составил +22,6% г/г.

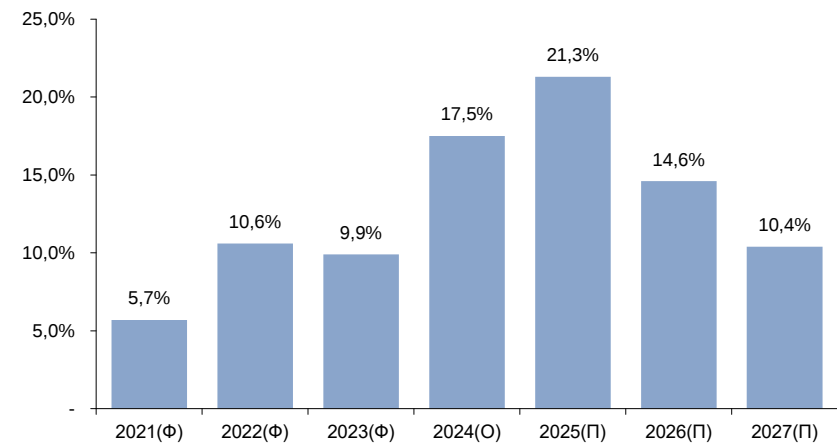
- Темпы роста металлургического комплекса в ноябре по сравнению с октябрём практически не изменились и составили +0,9% г/г. после +1,0% г/г. (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +7,2% после +11,5% месяцем ранее
- Деревообрабатывающий комплекс в ноябре показал рост на +2,4% г/г. после +7,2% г/г. в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +11,5% после +16,9% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост деревообрабатывающего комплекса составил +5,6% г/г.
- Добывающий сектор в ноябре показал улучшение динамик по сравнению с предыдущими месяцами: -1,3% г/г. после -2,0% г/г. в октябре, в том числе за счёт увеличения добычи угля (+2,3% г/г. после -1,0% г/г.). К уровню двухлетней давности в целом по добывающему сектору -2,0% в ноябре после -2,2% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора в ноябре отмечался рост на +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев 2024 г. динамика производства в целом по добыче полезных ископаемых составила -0,8% г/г.
- Рост объёма строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее. В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г. 4. Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 г. объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.
- Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 г. динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.
- В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре1. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.
- Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита
- Рост платных услуг населению в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ~~После~~ ~~уменьшился~~ ~~до~~ ~~-0,2% г/г~~ ~~после~~ ~~+3,4% г/г~~ ~~в~~ ~~октябре~~ ~~.~~ ~~К~~ ~~уровню~~ ~~двухлетней~~ ~~давности~~ ~~–~~ ~~после~~ ~~+3,4% г/г~~ ~~после~~ ~~+3,4% г/г~~ ~~в~~ ~~октябре~~ ~~.~~ ~~За~~ ~~11~~ ~~месяцев~~ ~~2024~~ ~~г.~~ ~~прирост~~ ~~составил~~ ~~+3,4% г/г~~ ~~.~~ ~~С~~ ~~учётом~~ ~~сезонного~~ ~~фактора~~ ~~-0,2% м/м SA.~~

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



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

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

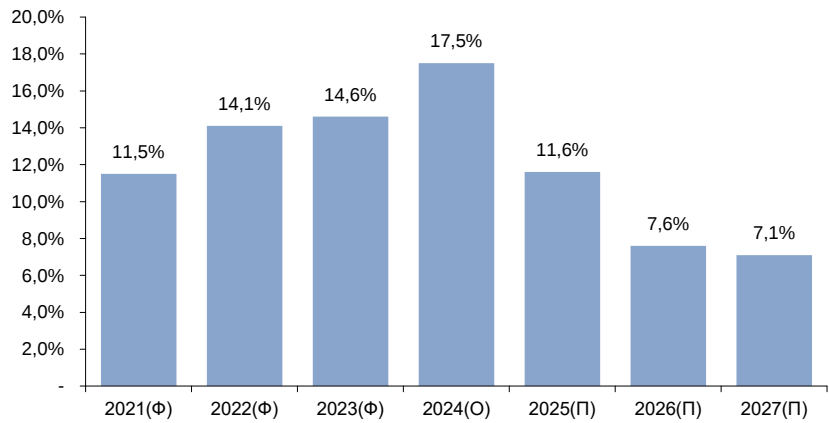
- В ноябре 2024 г. потребительские цены выросли на 1,43% (в октябре – на 0,75%). С сезонной корректировкой в годовом выражении прирост цен в ноябре составил 13,7% (в октябре – 8,5%, в 3 кв. 2024 г. – 11,3%, в 2 кв. 2024 г. – 8,9%, в 1 кв. 2024 г. – 5,9%). Годовая инфляция ускорилась до 8,88%, для базового ИПЦ годовой прирост увеличился до 8,28%
- Сводные показатели устойчивой инфляции по сравнению с предыдущим месяцем менялись разнонаправленно. Приросты цен по отдельным группам товаров и услуг, в большей степени отражающих устойчивые факторы инфляции, преимущественно снижались. В целом темпы роста как сводных показателей, так и цен отдельных групп товаров и услуг, которые отражают устойчивое ценовое давление, оставались высокими. Это свидетельство того, что расширение внутреннего спроса продолжает опережать возможности наращивания физических объемов выпуска. Дополнительным проинфляционным фактором последних месяцев, воздействующим на цены широкого круга товаров и услуг, является ослабление рубля, произошедшее осенью
- В ноябре вклад в ИПЦ товаров и услуг с волатильной ценовой динамикой вновь был существенно положительным после их отрицательного вклада в октябре. На эти компоненты приходится все ускорение роста общего ИПЦ. Основной вклад в рост внесли плодоовощная продукция и услуги мобильной связи
- Достигнутая жесткость денежно-кредитных условий формирует необходимые предпосылки для возобновления процесса дезинфляции и возвращения инфляции к цели, несмотря на повышенный текущий рост цен и высокий внутренний спрос. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0% в 2026 г. и будет находиться на цели в дальнейшем

Платежный баланс

- По итогам января – ноября 2024 года профицит счета текущих операций вырос до 57,4 млрд долларов США (49,5 млрд долларов США годом ранее). Ключевую роль сыграло увеличение положительного сальдо торгового баланса
- Профицит баланса внешней торговли товарами сократился до 6,3 млрд долларов США относительно уточненного показателя октября 2024 года за счет более существенного снижения экспорта товаров по сравнению с уменьшением импорта
- Дефицит баланса услуг стал меньше на 0,7 млрд долларов США до 2,1 млрд долларов США вследствие уменьшения расходов россиян в ходе зарубежных поездок
- Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов сократился на 0,5 млрд долларов до 1,1 млрд долларов США, что было обусловлено уменьшением сумм начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов

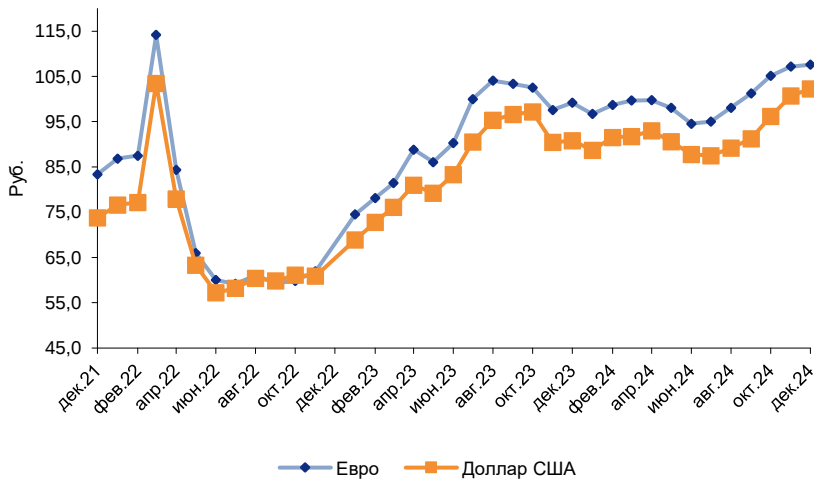


Прогноз роста номинальной заработной платы в России 2021-2027 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы
- ▶ Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил 86 582 руб.
- ▶ По итогам 10 месяцев 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер 84 017 руб.

Валютный курс

- ▶ Российский бюджет на 2025 г. составлен на основе подготовленного Минэкономразвития прогноза социально-экономического развития страны. Прогноз курса валют на 2025 год – 102,0 рублей за долл. США, на 2026 год – 104,0 руб. за долл. США, на 2027 год – 106,6 руб. за долл. США

По итогам января-ноября 2024 г. экономика России выросла в годовом выражении на 4,1%. Такой результат оказался выше даже традиционно оптимистичного целевого прогноза Минэкономки на 2024 г. в 3,9% и сильно выше его потенциальных устойчивых долгосрочных темпов в 1,5–2%. Хотя эффект базы продолжает играть не в пользу повышения годовых темпов роста экономики во втором полугодии, пока сезонно сглаженный рост ВВП квартал к кварталу остается стабильно высоким (0,45–0,46% с исключением сезонности во втором–третьем кварталах 2024 года. Кредитный стимул для экономики к концу года, по оценке Банка России, заметно ослаб, впрочем специалисты утверждают, что ставка – не главная преграда для инвестиций и роста компаний, заметно более значимы: отсутствие доступа к западному оборудованию или сверхвысокие цены на него, неопределенность экономической ситуации и дефицит кадров

Передан через Диадок 28.02.2025 17:24 GMT+03:00
b34a2ebc-7041-4847-9b04-493037329b7c
Страница 23 из 136



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 28.02.2025 17:24 GMT+03:00
b34a2ebc-7041-4847-9b04-493037329b7c

Страница 24 из 136

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, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 +/- 36 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42
- ▶ 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 представлено в таблице «Влияние факторов на стоимость Объекта оценки в части применения подходов к оценке»



Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	• Обременение объекта договорами аренды
	• Сервитуты и общественные обременения
	• Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	• Льготное кредитование продавцом покупателя
	• Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	• Наличие финансового давления на сделку
	• Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	• Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	• Изменение цен во времени
	• Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	• Престижность района
	• Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	• Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
	• Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	• Характеристика земельного участка
	• Размеры и материалы строений
	• Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	• Состояние окружающей застройки
	• Возможность ресурсосбережения
	• Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	• Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	• Наличие парковки и (или) гаража
	• Состояние системы безопасности
	• Наличие оборудования для бизнеса

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ Местоположение
 - ▶ Расположение относительно красной линии
 - ▶ Площадь объекта
 - ▶ Тип объекта
 - ▶ Наличие витринных окон (рекламного потенциала)
 - ▶ Этаж расположения
 - ▶ Наличие парковки
 - ▶ Состояние отделки
 - ▶ Инженерно-техническое состояние здания
- Для земельных участков, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ удаленность от КАД
 - ▶ площадь земельного участка
 - ▶ назначение земель, разрешенное использование
 - ▶ расположение относительно автомагистралей
 - ▶ наличие коммуникаций
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета



Основные показатели	
Параметр	Значение
Общее предложение действующих объектов, арендопригодная площадь, млн кв. м	2,2
Открыто в 2024 г.	-
Планируется к открытию в 2025 г. количество ТЦ/арендопригодная площадь, тыс. кв. м	5/136
Доля вакантных площадей, %	3,1%
Количество новых международных брендов	5
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	387

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 - 4 000
Общественное питание:	
Food-court	30 000-70 000
Кафе	15 000-40 000
Ресторан	10 000-20 000

Источник: NF Group

Вакансия по данным рынка	
Наименование источника	Среднее значение
Nikoliers, итоги 2024 г.	3,10%
NF Group, итоги 2024 г.	3,10%
Среднее	3,10%

Источник: Анализ Исполнителя

Обзор рынка торговой недвижимости Ленинградской области

Предложение

- По данным Nikoliers, в 2024 г. рынок Санкт-Петербурга не пополнился новыми торговыми площадями. Ранее ожидалось открытие четырех новых ТЦ (ТРК «Парк Молл», ТРК «Небо» в Мурино, ТЦ «Лунапарк» в Новогорелово, ТЦ в Колпино) и второй очереди открывшегося в конце 2023 г. ТРЦ «Экопарк» в Мурино, однако сроки сдачи по всем объектам были скорректированы и перенесены на 2025 г. Таким образом, в Петербурге был установлен новый антирекорд по вводу площадей впервые с 2000 г.
- По данным NF Group Reserch, ожидаемый в 2024 г. рекордный объем открытий новых торговых центров в Петербурге откладывается на 2025 г. Начиная с 2018 г. в Санкт-Петербурге открывается 1-2 торговых центра в год. В 2017 и 2024 гг. новых торговых центров открыто не было

Вакантность

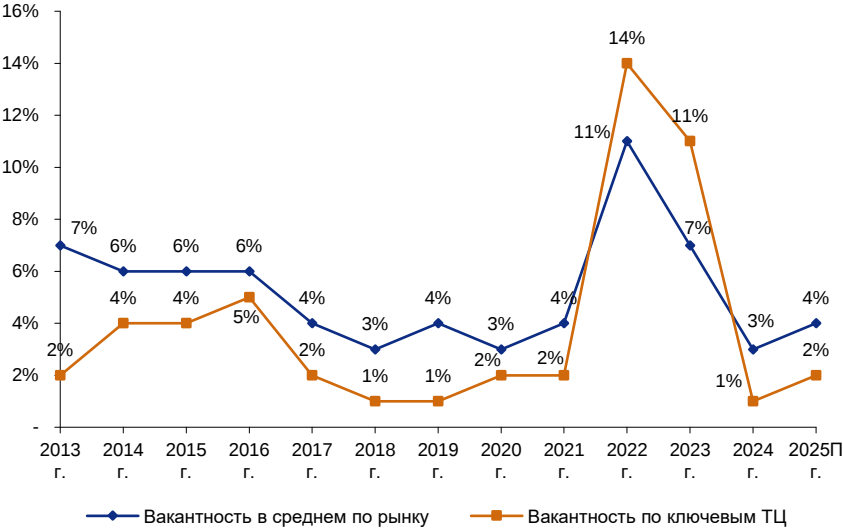
- По данным Nikoliers, уровень вакантности в Петербургских ТЦ в 4 кв. 2024 г. продолжил снижение, уменьшившись относительно прошлого квартала. Такая динамика обусловлена высокой активностью ритейлеров и дефицитом новых торговых помещений
- Показатель вакантности на конец текущего года уменьшился более чем в два раза по сравнению с аналогичным периодом 2023 г., что стало возможным благодаря аренде пустующих площадей магазинов IKEA маркетплейсом «Мегамаркет» (более 55 000 кв. м) во 2 кв. 2024 г
- Несмотря на то что в 2025 г. к вводу ожидается пять новых торговых объектов, уровень вакантности увеличится незначительно. По прогнозам Nikoliers, показатель может достичь 3,7% в среднем по городу
- По данным NF Group Reserch, по итогам 2024 г. доля свободных площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга снизилась на по сравнению с декабрем 2023 г. и достигла 3,1%. Минимальный уровень был зафиксирован в июне 2024 г. (3%), после чего вакантность незначительно выросла. Увеличение доли свободных площадей во 2 пол. 2024 г. обусловлено закрытием ряда магазинов, включая «Перекресток» в ТРЦ «Атлантик Сити», ёlook в ТРЦ «Континент на Звездной», «Нонтон» в ТЦ «Лигов» и других
- К концу 2024 г. в ключевых торговых центрах вакантность снизилась до рекордного за последние 15 лет показателя – 1,3%. Так как сказано ранее - крупные площади, ранее занимаемые IKEA, были сданы в аренду сети «Мегамаркет»

Ротация

- По данным NF Group Reserch, начиная со второй половины 2023 г. и до середины 2024 г. объем открытий в торговых центрах Санкт-Петербурга превышал объем закрытий (по площади). Это было обусловлено активной экспансией российских fashion-ритейлеров и замещением ушедших иностранных брендов. При минимальном приросте нового предложения это, в свою очередь, приводило к снижению вакантности

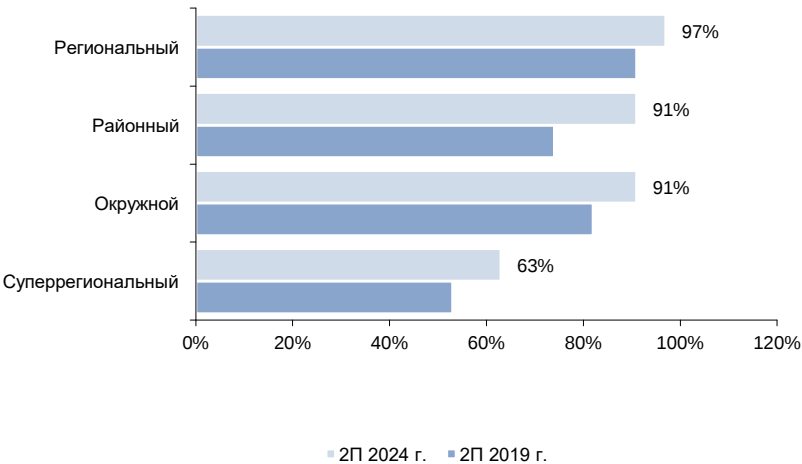


Динамика доли свободных площадей



Источник: NF Group

Динамика доли российских брендов по разным форматам торговых центров в Санкт-Петербурге (по площади)



Источник: NF Group

Спрос

По данным NF Group Reserch, в течение последних пяти лет, несмотря на сложности, с которыми столкнулись торговые центры (пандемия и уход международных брендов), структура арендаторов по профилю деятельности существенно не изменилась. Основной объем площадей по-прежнему арендован магазинами одежды и аксессуаров (24% в 2019 г. и 25% в 2024 г.), и торговые центры остаются в первую очередь основными fashion-локациями города

Посещаемость

- По данным NF Group Reserch, В 2024 г. наблюдается разнонаправленная динамика посещаемости торговых центров в зависимости от месяца, которая зависит от ряда внешних факторов, например погоды. Кроме того, снижение посещаемости в 2024 г. объясняется эффектом относительно высокой базы прошлого года, когда массово открывались новые магазины на площадях, пустующих после ухода с рынка России иностранных брендов
- Торговые центры в крупных городах конкурируют с театрами, музеями и другими культурно-досуговыми объектами. С другой стороны, на посещаемость оказывает влияние конкуренция с онлайн-каналами продаж
- При этом для торговых центров важны не столько показатели посещаемости, сколько конверсия посетителей в покупателей и средний чек. В последние годы мы наблюдаем меньший объем трафика в торговых центрах по сравнению с допандемийным временем, но это качественно другой трафик. Люди осознанно приходят в торговые центры за покупками. По мере открытия новых магазинов и снижения вакансии растет лояльность покупателей к новым брендам

Коммерческие условия

- По итогам 2024 г. диапазон запрашиваемых арендных ставок в торговых центрах для новых арендаторов не изменился. Фиксированная составляющая арендной ставки не растет, при этом отмечается рост запросов на снижение процента от товарооборота. Это обусловлено сокращением маржинальности ретейлеров из-за роста затрат на логистику, маркетинговые кампании, программы лояльности и акции, ростом курса валют

Прогноз

- В 2025 г. ожидается рекордный объем открытий торговых центров в Санкт-Петербурге и пригородах. Большая часть заявленных проектов – это малоформатные объекты. Оптимизация площадей и снижение интереса к массовому открытию новых магазинов ввиду высокой стоимости заемного финансирования приведут к незначительному росту вакансии. К концу 2025 г. прогнозируемая доля свободных площадей в среднем по рынку с учетом открытия новых объектов может вырасти до 4%, что является низким показателем. Ожидается выход новых брендов, которые еще не представлены в Санкт-Петербурге, но уже открыли первые магазины в Москве в 2024 г.



Предложения по продаже торговых объектов в Ленинградской области					
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник	
Гатчинское г.п., Гатчина, Пушкинское ш., 15А	460	46 000 000	100 000	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_460_m_okup_9_let_4_mes_4549830330	
Гатчинский м.о., Гатчина, Пушкинское ш., 15А	199,9	30 000 000	150 075	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_199_9_m_4640384580	
Киришский р-н, Киришское г.п., Кириши, ул. Декабристов Бестужевых, 16А	256	39 000 000	152 344	https://www.avito.ru/kirishi/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_256_m_4150272573	
Гатчинский м.о., д. Малое Рейзино, 12	658	75 000 000	113 982	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/zдание_658_m_4755269236	
Кировский р-н, Кировское г.п., Р-21 Кола, 41-й километр, 2	22	1 950 000	88 636	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_kirovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_22_m_4599179168	
Гатчинский м.о., д. Батово, 9	445,5	44 000 000	98 765	https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_s_pyaterochkoy_ot_sobstvennika_4591865521	
Ломоносовский р-н, Русско-Высоцкое сельское поселение, с. Русско-Высоцкое, 26В	1080	130 000 000	120 370	https://www.avito.ru/russko-vysotskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_kompleks_s_zemelnym_uchastkom_gab_4623948123	
Ломоносовский р-н, Ропшинское сельское поселение, территория ДНП Луч, 1	1527	200 000 000	130 976	https://www.avito.ru/kipen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_kompleksa_1527_m_4228866116	
Ломоносовский р-н, Ропшинское сельское поселение, пос. Ропша, Стрельнинское ш., 46	9500	475 000 000	50 000	https://www.avito.ru/ropsha/kommercheskaya_nedvizhimost/imusch.komplekss-9500_mdohod5.5mlmes_5121882861	
Волосовский р-н, Бегуницкое сельское поселение, д. Бегуницы, 59	475	40 000 000	84 211	https://www.avito.ru/begunitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4671709901	
Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, Солнечная ул., 12	385	28 500 000	74 026	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_385_m_4045273879	
Кингисеппский р-н, Кингисеппское г.п., Кингисепп, 1-я линия, 2Б	3074,3	100 000 000	32 528	https://www.avito.ru/kingisepp/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_chasti_torgovogo_tsentra_3552478478	
Кингисеппский р-н, Кингисеппское г.п., Кингисепп, ул. Воровского, 26	4285,1	200 000 000	46 673	https://www.avito.ru/kingisepp/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_tsentra_s_zu_3552510140	

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по продаже торговых объектов в Ленинградской области (продолжение)				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Тихвинский р-н, Тихвинское г.п., Тихвин, 3-й мкрайон, 36А	6450	550 000 000	85 271	https://www.avito.ru/tihvin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_v_tihvine_3435319134
Тосненский р-н, Любанское г.п., Любань, пр. КИМа, 2	120	9 600 000	80 000	https://www.avito.ru/lyuban/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_4098975936
Гатчинский м.о., городской пос. Вырица, Вокзальная ул., 31	1 000	34 000 000	34 000	https://www.avito.ru/vyritsa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_1000_m_4498215949
Кировский р-н, Отрадненское г.п., Отрадное, ул. Ленина, 2А	110	8 800 000	80 000	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_otradnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_biznes_4379267174
Кировский р-н, Отрадненское г.п., Отрадное, ул. Щурова, 3к1	48,5	2 200 000	45 361	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_otradnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48.5_m_4200922315
Кировский р-н, Павловское г.п., городской пос. Павлово, Ленинградский пр-т, 145	1683	145 000 000	86 156	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_pavlovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1683_m_s_zemelnym_uchastkom_1_ga_4083413613
Всеволожский р-н, Свердловское г.п., городской пос. имени Свердлова, Западный пр., 15к1	675	67 000 000	99 259	https://www.avito.ru/sverdlova/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_675_m_4552961792
Всеволожский р-н, Свердловское г.п., городской пос. имени Свердлова, 12-я линия, 17	655,2	65 520 000	100 000	https://www.avito.ru/sverdlova/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_655.2_m_4906410387
Гатчинский м.о., городской пос. Сиверский, пер. Строителей, 5	268,4	36 000 000	134 128	https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_268.4_m_4458714751
Гатчинский м.о., Гатчина, Пушкинское ш., 15	460	46 000 000	100 000	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4639921567
Гатчинский р-н, Гатчинское г.п., Гатчина, Пушкинское ш., 15	35500	1 833 333 333	51 643	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_35500_m_trts_okup_95_let_4549743177
Гатчинский р-н, Гатчинское г.п., Гатчина, Пушкинское ш., 15А	1718	150 000 000	87 311	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_s1718_m_gab_okupaemost_82_goda_3014410776
Ломоносовский р-н, Ропшинское сельское поселение, д. Яльгелево, Южная ул., 1	1335	110 000 000	82 397	https://www.avito.ru/russko-vysotskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_s_otlichnoy_okupaemostyu_1335_m_4189639562
Минимальное значение			32 528	
Максимальное значение			152 344	
Среднее значение			88 774	

Источник: Анализ Исполнителя

В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи торговой недвижимости составила 88 774 руб./кв. м, минимальное значение составило 32 528 руб./кв. м, максимальное значение составило 152 344 руб./кв. м. Диапазон стоимости от минимального до максимального значения свидетельствует о малой развитости рынка торговой недвижимости в Ленинградской области



Предложения по аренде торговых павильонов в Ленинградской области				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м/мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Тосненский р-н, Ульяновское г.п., городской пос. Ульяновка, Московское ш., 2Ж	100	1 500	18 000	https://www.avito.ru/ulyanovka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznac_heniya_100_m_4333865755
Гатчинский м.о., д. Большие Колпаны, Киевское ш., 26	356	1 500	18 000	https://www.avito.ru/bolshie_kolpany/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4341973151
Тосненский р-н, Ульяновское г.п., городской пос. Ульяновка, Советский пр-т, 203	135	1 200	14 400	https://www.avito.ru/ulyanovka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_ot_30_kv.m_4728370436
Тосненский р-н, Тосненское г.п., Тосно, ул. Радищева, 43	20	1100	13 200	https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/otdely_ot_10_mdo_60_m_pivo_tabak_kofe_uslugi_2379569446
Гатчинский м.о., д. Войковицы, ул. 3.Г. Колобанова, 2	35	1 000	12 000	https://www.avito.ru/voyskovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_35_m_4288110902
Гатчинский р-н, Сиверское г.п., городской пос. Сиверский, ул. Строителей, 9	425	518	6 212	https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_425_m_2435144597
Лужский р-н, Мшинское сельское поселение, д. Кузнецово, 32А	31,3	1 438	17 252	https://www.avito.ru/druzhnaya_gorka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4569344607
Ломоносовский р-н, Лопухинское сельское поселение, д. Лопухинка, ул. Мира, 3А	100	1 000	12 000	https://www.avito.ru/gostilitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_100_m_v_torgovom_komplekse_ot_4659688744
Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, ул. Петра Великого, 1	452	1400	16 800	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_452_m_4582248598
Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, Солнечная ул., 12	80	850	10 200	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_80_m_3917550356
Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, пр-т Героев, 78	470	1 000	12 000	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2726034720
Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, Парковая ул., 8	53,5	1 028	12 336	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_535_kv_m_4644745898
Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, ул. Красных Фортот, 26	311	1 608	19 293	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_311_m_4476599738
Киришский р-н, Киришское г.п., Кириши, пр-т Ленина, 44	305	1 200	14 400	https://www.avito.ru/kirishi/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_a_4873963045
Гатчинский р-н, Гатчинское г.п., Гатчина, Пушкинское ш., 15	33,6	5 000	60 000	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_32.8_m_2276205301
Всеволожский р-н, Новодевяткинское с.п., д. Новое Девятикино, Главная ул., 54	20	4 000	48 000	https://www.avito.ru/novoe_devyatkino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_20_m_4052202650
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девятикино, Главная ул., 21	16	4 375	52 500	https://www.avito.ru/novoe_devyatkino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4701638346
Киришский р-н, Кириши, Советская ул., 10А	35	657	7 886	https://www.avito.ru/kirishi/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_35_m_1988202827

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по аренде торговых павильонов в Ленинградской области (продолжение)				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м/мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, Солнечная ул., 12	19	1 263	15 158	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_19_m_3917584584
Киришский р-н, Киришское г.п., Кириши, пр-т Героев, 11А	281	890	10 676	https://www.avito.ru/kirishi/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_281_m_1_etazh_2820590445
Киришский р-н, Кириши, ул. Романтиков, 8	20	750	9 000	https://www.avito.ru/kirishi/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_20_m_1201423304
Киришский р-н, Киришское г.п., Кириши, ул. Романтиков, 8	104,5	718	8 612	https://www.avito.ru/kirishi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_2_etazh_1045_kv.m_2084697368
Киришский р-н, Киришское г.п., Кириши, ул. Романтиков, 4	53,2	1 600	19 200	https://www.avito.ru/kirishi/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_53.2_m_3916242425
Лужский р-н, Лужское г.п., Луга, пр-т Кирова, 91А	334	500	6 000	https://www.avito.ru/luga/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_334_m_4005065450
Лужский р-н, Лужское г.п., Луга, пр-т Урицкого, 85	723,7	1 200	14 400	https://www.avito.ru/luga/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_723.7_m_4438060804
Кингисеппский р-н, Кингисеппское г.п., Кингисепп, 1-я линия, 2Б	40,3	993	11 911	https://www.avito.ru/kingisepp/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_40.3_m_4304905936
Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, Солнечная ул., 12	267	708	8 494	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_267_m_mozhno_razdelit_3948654515
Кингисеппский р-н, Кингисеппское г.п., Кингисепп, Большая Советская ул., 41	40	1500	18 000	https://www.avito.ru/kingisepp/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_40_m_4671916344
Кингисеппский р-н, Кингисеппское г.п., Кингисепп, б-р Победы, 2/43	301,7	1 200	14 400	https://www.avito.ru/kingisepp/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_301.7_m_4425921927
Кингисеппский р-н, Кингисеппское г.п., Кингисепп, Октябрьская ул., 22	61,1	923	11 076	https://www.avito.ru/kingisepp/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_61.1_m_4809567968
Киришский р-н, Киришское г.п., Кириши, ул. Декабристов Бестужевых, 4Д	350	300	3 600	https://www.avito.ru/kirishi/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_4361987670
Тихвинский р-н, Тихвинское г.п., Тихвин, мкрайон 1А, 3А	400	250	3 000	https://www.avito.ru/tihvin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_400_m_309593507
Минимальное значение			3 000	
Максимальное значение			60 000	
Среднее значение			16 188	

Источник: Анализ Исполнителя

В результате проведенного анализа средняя стоимость аренды торговых помещений составила 16 188 руб./кв. м/год. Минимальное значение составило 3 000 руб./кв. м/год, максимальное – 60 000 руб./кв. м/год. Диапазон стоимости от минимального до максимального значения свидетельствует о малой развитости рынка торговой недвижимости в Ленинградской области



Предложения по аренде торговых островков в Ленинградской области				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м/мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Всеволожский р-н, Юкковское с.п., территория Остров, 4	15	3 000	36 000	https://www.avito.ru/sertolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_15_m_4085401978
Приозерский р-н, Ромашкинское с.п., пос. Сапёрное, Школьная ул., 18	4	3 250	39 000	https://www.avito.ru/sapernoekommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_4_m_4580168339
Всеволожский р-н, Юкковское с.п., территория Остров, 4	11,2	4000	48 000	https://www.avito.ru/sertolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_440_5435645
Гатчинский р-н, Гатчинское г.п., Гатчина, ул. Чехова, 23	6,6	1 515	18 180	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_6.6_m_3479613699
Кингисеппский р-н, Кингисеппское г.п., Кингисепп, Крикковское ш., 69	12	3 333	39 996	https://www.avito.ru/kingisepp/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_12_m_22478515263WmdQcXk4RGVrZUZSljt9fMIKgj8AAAA
Всеволожский р-н, Заневское г.п., Кудрово, Центральная ул., 16А	12	4 167	50 004	https://www.avito.ru/kudrovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_ploshchadyu_12_m2_4112096942
Всеволожский р-н, Заневское г.п., городской пос. Янино-1, ул. Ветряных Мельниц, 3/1	10,3	7767	93 204	https://www.avito.ru/yanino-1kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_10.3_m_4492705071
Всеволожский р-н, Муринское г.п., Мурино, Охтинская аллея, 9	15	6667	80 004	https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_15_m2_v_arendu_4122599907
Всеволожский р-н, Муринское г.п., Мурино, Охтинская аллея, 9	13	7 000	84 000	https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_13_m2_v_arendu_4795283182
Всеволожский р-н, Всеволожское г.п., Всеволожск, мкр-н Южный, Невская ул., 13	6	4 550	54 600	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_4_701897941
Всеволожский р-н, Бугровское г.п., Бугры, Тихая ул., 15	13,2	3 500	42 000	https://www.avito.ru/bugry/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_13.2_m_4249191200
Всеволожский р-н, Всеволожское г.п., Всеволожск, Всеволожский пр-т, 61	10	2 500	30 000	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_10_m_3731775818
Всеволожский р-н, Всеволожское г.п., Всеволожск, Октябрьский пр-т, 85	11	3 200	38 400	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_11_m_3677730510
Всеволожский р-н, Всеволожское г.п., Всеволожск, Ленинградская ул., 22	15	1 920	23 040	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_15_m_3944330405
Минимальное значение			18 180	
Максимальное значение			93 204	
Среднее значение			45 609	

Источник: Анализ Исполнителя

В результате проведенного анализа средняя стоимость аренды торговых островков составила 45 609 руб./кв. м/год. Минимальное значение – 18 180 руб./кв. м/год, максимальное – 93 205 руб./кв. м/год. Диапазон стоимости от минимального до максимального значения свидетельствует о малой развитости рынка торговой недвижимости в Ленинградской области



Предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения в Ленинградской области				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Кингисеппский р-н, Большелуцкое сельское поселение	10 000	30 000 000	3 000	https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1032546603
Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Валяницы	4 800	15 000 000	3 125	https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_promnaznacheniya_3414594874
Лужский р-н, Лужское г.п., Луга, Ленинградское ш., 6А	6 200	16 000 000	2 581	https://www.avito.ru/luga/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot_promnaznacheniya_4173378965
Лужский р-н, Лужское г.п., Луга, Ленинградское ш., 6А	1 900	6 500 000	3 421	https://www.avito.ru/luga/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_promnaznacheniya_4173422367
Лужский р-н, Лужское г.п., Луга, Ленинградское ш., 2/1	29 000	60 000 000	2 069	https://www.avito.ru/luga/zemelnye_uchastki/uchastok_29_ga_promnaznacheniya_4172964555
Ломоносовский р-н, Кипенское сельское поселение, д. Келози, Парковая ул., 3	14 500	24 000 000	1 655	https://www.avito.ru/kipen/zemelnye_uchastki/uchastok_145_ga_promnaznacheniya_4560509430
Ломоносовский р-н, Кипенское сельское поселение, д. Кипень, Нарвское ш., 65	11 410	13 000 000	1 139	https://www.avito.ru/kipen/zemelnye_uchastki/uchastok_114_ga_promnaznacheniya_4318651564
Гатчинский р-н, Большеколпанское сельское поселение	10 000	15 000 000	1 500	https://www.avito.ru/bolshie_kolpany/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_2345158445
Лужский р-н, Лужское г.п.	30 730	25 000 000	814	https://www.avito.ru/luga/zemelnye_uchastki/uchastok_307_ga_promnaznacheniya_4605025433
Лужский р-н, Лужское г.п., Луга	3 580	8 000 000	2 235	https://www.avito.ru/luga/zemelnye_uchastki/uchastok_358_sot_promnaznacheniya_3998217435
Гатчинский м.о., пос. Терволово, Ленинградская ул., 15/20к1	22 000	17 000 000	773	https://www.avito.ru/russko-vysotskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_promnaznacheniya_3117082872
Гатчинский м.о., пос. Торфяное	38 000	76 000 000	2 000	https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_38_ga_promnaznacheniya_4534324062
Гатчинский м.о., пос. Новый Свет, 101	18 000	60 000 000	3 333	https://www.avito.ru/novyy_svet/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_4136662798
Гатчинский р-н, Вереvское сельское поселение	46 000	55 000 000	1 196	https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_46_ga_promnaznacheniya_2172929541
пос. Торфяное	5 600	34 000 000	6 071	https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot_promnaznacheniya_4448300327
Гатчинский м.о., д. Вайялово	41 100	59 700 000	1 453	https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_411_ga_promnaznacheniya_2403714056

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения в Ленинградской области (продолжение)				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Гатчинский р-н, Пудомягское сельское поселение, территория массив Ижора	10 000	24 000 000	2 400	https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_4482668946
Гатчинский р-н, Веревское сельское поселение	20 500	24 000 000	1 171	https://www.avito.ru/maloe_verevo/zemelnye_uchastki/uchastok_205_ga_promnaznacheniya_2306944579
Гатчинский м.о., Веревское территориальное управление	80 000	80 000 000	1 000	https://www.avito.ru/maloe_verevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_2402979997
Гатчинский м.о., д. Романовка	20 000	49 890 000	2 495	https://www.avito.ru/maloe_verevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_4512996530
Волосовский р-н, Волосовское г.п., Волосово, Советская ул., 3	9 060	12 500 000	1 380	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_906_sot_promnaznacheniya_4611285641
Волосовский р-н, Волосовское г.п., Волосово, Заводская ул., 15	16 000	40 000 000	2 500	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_promnaznacheniya_1020171625
Гатчинский р-н, Рождественское сельское поселение	18 300	8 300 000	454	https://www.avito.ru/siverskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_183_ga_promnaznacheniya_3675187469
Волосовский р-н, Клопицкое сельское поселение, д. Торосово	8 000	8 000 000	1 000	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_4533932262
Волосовский р-н, Клопицкое сельское поселение, д. Торосово	1 200	1 440 000	1 200	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_4468598924
Волосовский р-н, Клопицкое сельское поселение, д. Торосово	1 650	1 920 000	1 164	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_165_sot_promnaznacheniya_4373117016
Гатчинский м.о., городской пос. Дружная Горка	8 400	12 000 000	1 429	https://www.avito.ru/druzhnaya_gorka/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot_promnaznacheniya_4097322137
д. Малое Рейзино, Гатчинский мо	3 000	12 000 000	4 000	https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_4612630871
Ломоносовский р-н, Кипенское сельское поселение, д. Келози, Парковая ул., 3	15 000	9 500 000	633	https://www.avito.ru/kipen/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_4497142954
Тосненский р-н, Фёдоровское г.п.	1 160	2 436 000	2 100	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_116_sot_promnaznacheniya_4340239354
Минимальное значение			454	
Максимальное значение			6 071	
Среднее значение			1 976	

Источник: Анализ Исполнителя

В результате проведенного анализа средняя стоимость покупки земельных участков коммерческого назначения составила 1 976 руб./кв. м Минимальное значение составило 454 руб./кв. м, максимальное – 6 071 руб./кв. м. Диапазон стоимости от минимального до максимального значения свидетельствует о малой развитости рынка земельных участков коммерческого назначения в Ленинградской области



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

$$PC = CЗУ + 3B_{окс}/3З_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/3З_{окс}$ – 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 ($3B_{окс}/3З_{окс}$)
 - ▶ 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 построек. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они ближе к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Условия применения метода распределения

- ▶ Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными
- ▶ **Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
- ▶ Метод предполагает следующую последовательность действий:
 - определение элементов сравнения объектов
 - определение отличий каждого аналога от Объекта оценки
 - расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения
 - расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов
 - расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
 - расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка

Условия применения метода выделения

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



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

Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

- **Метод остатка.** Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:
 - расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка
 - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
 - расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений
 - расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени
 - расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

Условия применения метода остатка

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

Условия применения метода капитализации дохода

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

Условия применения метода предполагаемого использования

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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 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 сопоставимой площадью, уровнем застроенности, 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

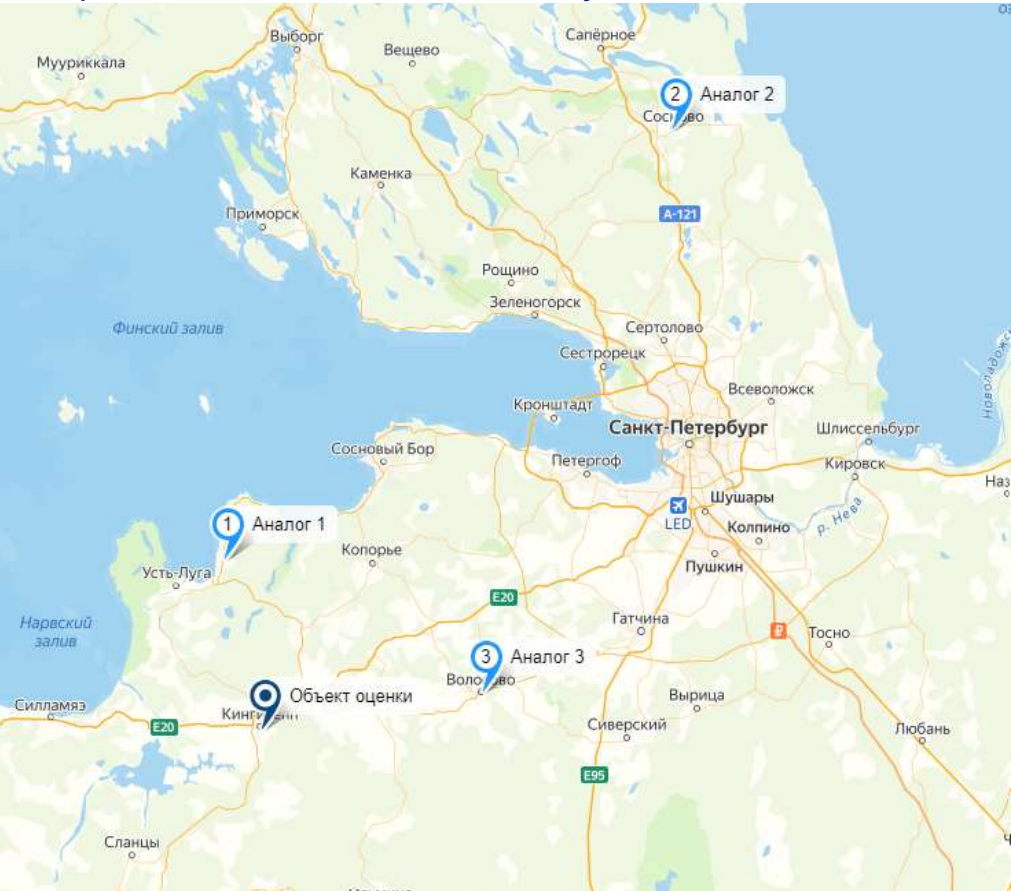
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод капитализации по расчетным моделям

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: Кингисеппский муниципальный район, Большелуцкое сельское поселение, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала

Объект-аналог №2: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп

Объект-аналог №3: Ленинградская область, район Приозерский, Ромашкинское сельское поселение, вблизи пос. ст. Лосево

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 +/- 36 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256
- ▶ Для определения справедливой стоимости земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках которого применялся метод сравнения продаж
- ▶ Метод сравнения продаж проводился путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимые с анализируемым
- ▶ Параметры, которые имели существенное различие, и тем самым могли влиять на стоимость, были скорректированы
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе сбора данных из открытых источников, а также обсуждения предложений с продавцами. Данные по объектам-аналогам приведены в таблице
- ▶ Обоснование введенных корректировок представлено далее
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- ▶ Расчет справедливой стоимости земельного участка представлен далее
- ▶ В результате проведенных расчетов справедливая стоимость права собственности на земельный участок, по состоянию на Дату оценки составляет:

28 987 000 руб., округленно, НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42	Кингисеппский муниципальный район, Большелуцкое сельское поселение, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала	Кингисеппский муниципальный район, Вистинское сельское поселение, дер. Валяницы	район Приозерский, Ромашкинское сельское поселение, вблизи пос. ст. Лосево
Площадь земельного участка, кв. м	10 500,0	10 433,0	4 800,0	18 239,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для размещения многофункционального центра, объектов торговли, догуга, административных учреждений и автостанции	земли промышленности, для строительства центра автообслуживания	земли населенных пунктов, гостиничное обслуживание	Земли населенных пунктов, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	28.02.2025	28.02.2025	28.02.2025	28.02.2025
Цена, руб., НДС не облагается**		30 000 000	15 000 000	46 300 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		2 875	3 125	2 539
Контакты		+7 (988) 195-95-75	+7 (967) 357-58-63	+7 (958) 412-72-92
Источник*		https://www.avito.ru/kingisepp/zemeln_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1032546603	https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot._promnaznacheniya_3414594874	https://www.avito.ru/saperno/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_3423688149

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
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		2 875	3 125	2 539
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на особые условия, %		-	-	-
Дата предложения	28.02.2025	28.02.2025	28.02.2025	28.02.2025
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(8,9%)	(8,9%)	(8,9%)
Местоположение	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42	Кингисеппский муниципальный район, Большелуцкое сельское поселение, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала	Кингисеппский муниципальный район, Вистинское сельское поселение, дер. Валяницы	район Приозерский, Ромашкинское сельское поселение, вблизи пос. ст. Лосево
Статус населенного пункта	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры сельскохозяйственных районов	райцентры сельскохозяйственных районов
Корректировка на статус населенного пункта, %		-	15,0%	15,0%
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии, %		-	14,9%	-
Площадь объекта, кв. м	10 500,0	10 433,0	4 800,0	18 239,0
Корректировка на площадь объекта, %		(0,1%)	(10,4%)	8,0%
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для размещения многофункционального центра, объектов торговли, догуга, административных учреждений и автостанций	земли промышленности, для строительства центра автообслуживания	земли населенных пунктов, гостиничное обслуживание	Земли населенных пунктов, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
Корректировка на категорию и назначение, %		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
Корректировка на наличие коммуникаций, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 617	3 373	2 873
Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %		9%	49%	32%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,683	0,125	0,192
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		2 761		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		28 987 000		

Источники: Анализ Исполнителя



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 8,9%. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2024 («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки, часть 2», 2024 г., стр. 351, табл. 271).

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на статус населенного пункта:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют разный статус населенных пунктов, необходимо применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2024 («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки, часть 1», 2024 г., стр. 108, табл. 17). Объект оценки относится к населенным пунктам категории «райцентры с развитой промышленностью, а населенные пункты объектов-аналогов №2, №3 к категории «райцентры сельскохозяйственных районов». Корректировка для данных объектов-аналогов составила плюс 15%, рассчитанная следующим образом: (1,15-1)*100%
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** 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-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda>).

- ▶ Расчет корректировки производился по формуле

$$k = \left(\frac{So}{Sa}\right)^{-0,15}$$
, 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	10 433,0	4 800,0	18 239,0
Корректирующий коэффициент		1,00	0,89	1,09
Корректировка, %		-0,1%	-11,1%	8,6%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №1 и №3 расположены на красной линии, а объект-аналог №2 расположен 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-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3695-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>). Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 14,9%, рассчитанная следующим образом: (1/0,87-1)*100%
- ▶ **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. 30-33).
- В результате проведенного анализа средняя стоимость аренды торговых павильонов в Ленинградской области составила 16 188 руб./кв. м/год без НДС. Минимальное значение – 3 000 руб./кв. м/год, максимальное – 60 000 руб./кв. м/год. Средняя арендная ставка по павильонам по данным, предоставленными Заказчиком, составила 9 995 руб./кв. м/год без НДС, в диапазоне от 3 678 руб./кв. м/год до 48 110 руб./кв. м/год.
- В результате проведенного анализа средняя стоимость аренды торговых островков в Ленинградской области составила 48 316 руб./кв. м/год без НДС. Минимальное значение – 18 180 руб./кв. м/год, максимальное – 93 205 руб./кв. м/год. Средняя арендная ставка по островкам по данным, предоставленными Заказчиком, составила 42 858 руб./кв. м/год без НДС, в диапазоне от 40 232 руб./кв. м/год до 83 333 руб./кв. м/год.
- Таким образом, ставка аренды, рассчитанная по данным Заказчиком, соответствует рыночным данным, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных Заказчика
- 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 10 056,79 кв. м, арендуемая – 9 659,26 кв. м
- Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. Арендная ставка не 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:

$$ПВД = S \times Ca,$$
 где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, Ca. – 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 валовый 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 Ленинградской области (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 109 711 653 руб./год без НДС
- Арендаторами, согласно данным Заказчика, возмещаются 72% 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	9 991 603	8 326 336	99 916 026
Торговые острова	227 104	189 253	2 271 039
Банкоматы и вендинги	67 759	56 466	677 591
Земельный участок	21 400	17 833	214 000
Размещение рекламы	62 376	51 980	623 756
Прочие доходы	203 601	169 667	2 036 008
Вакантные помещения (средняя ставка аренды)	397 323	331 103	3 973 233
Итого:	10 971 165,3	9 142 638	109 711 653
Возмещаемые коммунальные платежи		1 277 952	15 335 428
Итого:		10 420 590	125 047 080

- ▶ Также в потенциальной валовой доход Исполнитель включил недополученную прибыль от вакантных помещений, которая составила 3 973 233 руб./год без НДС. Рассчитанную как среднее значение ставки аренды павильонов по данным Заказчика униженное на площадь вакантных помещений (999 руб./кв. м/мес * 397,5 кв. м*12/1,2)
- ▶ 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

Прогноз уровня загрузки

- ▶ По данным Заказчика уровень вакансии в торговом комплексе составляет 3,95%. Заказчиком была предоставлена информация о фактических доходах с учетом данного уровня недозагрузки
- ▶ По данным обзора рынка недвижимости, уровень вакансии торговых центров составляет 3,1%. Фактический уровень загрузки комплекса не соответствует рыночным реалиям рынка аренды торговых площадей в г. Кингисепп и близлежащих районах, поэтому Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по данным рынка. Подробный расчет уровня недозагрузки представлен в таблице далее:

Расчет рыночной недозагрузки

Параметр	Значение
Nikoliers, Санкт-Петербург итоги 2024 г.	3,10%
NF Group, Санкт-Петербург итоги 2024 г.	3,10%
Среднее значение рыночной недозагрузки:	3,10%
Значение недозагрузки, принимаемое к расчету	3,10%

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

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	8 600	Лейфер 2024 г. Таблица 437, стр 487, "стандарт"
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	19,16%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0324	
Резерв на замещение	руб.	3 442 400	

Источники: Анализ Исполнителя

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., стр. 487, табл. 437). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 8 600 руб./кв. м.

Эксплуатационные расходы

- По данным Заказчика были предоставлены фактические данные по эксплуатационным (с коммунальными) расходам Объекта оценки. Величина эксплуатационных расходов за 12 месяцев составила 33 896 644 руб. без НДС (2 824 720,36 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 396 974.65 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 составляет 278 131 руб. в год (18 542 055,00 руб. * 1,5%).

Определение операционных расходов (продолжение)

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 2025 г.
- Налог на имущество (торгово-развлекательный центр) составил 10 820 000 руб. в год (541 000 000,00 руб. * 2,0%)

Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2024», 2024 г., стр. 105) 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 1 211 706 руб. в год без НДС (1% * 121 170 621 руб.)

Расчет операционных расходов	
	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	33 896 644
в т. ч. коммунальные	21 299 205
Налог на имущество	10 820 000
Земельный налог	278 131
Резерв на замещение	3 442 400
Страхование	396 975
Вознаграждение управляющей компании	1 211 706
Итого, руб. округленно без НДС	50 045 900

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговое значение ставки капитализации определялось по данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2024 г., стр. 59, табл. 35). Для расчетов использовалось среднее значение интервала для Торговых центров (ТЦ, ТК, ТРК) и помещений в них

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:

671 000 000 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	125 047 080
Недозагрузка, %	3,1%
Действительный валовый доход	121 170 621
Операционные расходы	50 045 900
Чистый операционный доход	71 124 721
Ставка капитализации, %	10,60%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, руб. без НДС	671 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом			
№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	671 000 000	Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено ранее
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	28 987 000	
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	642 013 000	
5	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	770 415 600	
6	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	799 402 600	
	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС	671 000 000	
	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., с НДС	799 402 600	

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	50
Приложения	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	671 000 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			671 000 000
в том числе справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 +/- 36 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, руб., округленно, НДС не облагается			
			28 987 000
в том числе справедливая стоимость торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, руб., округленно, без НДС			
			642 013 000

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:
671 000 000 (Шестьсот семьдесят один миллион) руб., округленно без НДС
- ▶ Подробные результаты стоимости каждого Объекта оценки приведены в таблице слева



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



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Земельные участки. Часть II, Часть I»
 - «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г.
 - «Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2024 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <https://www.avito.ru>



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



г. Москва 02 ноября 2024 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лиханьев, д. 15, пом.кв. 215 ИНН 77/13058834, ОГРН 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Эф Си Джи» 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/134 стр. 2, этаж 3 пом.ком.офис №15г ИНН 77/01910488, ОГРН 770101001
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудники Страхователя принимают участие – физическим лицам, право осуществления оценочной деятельности которых не предусмотрено, осуществляющие требования статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 136-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.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует на 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно.
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	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.
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются 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 требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлением ему требований (исков, претензий) о возмещении вреда, риска наступления ответственности, за причинение которого застрахован на дату заключения Договора.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является: продолжение Страхователем, третьими (и/или, требующим) 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: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда причиня Страхователем добровольно с производимого согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действием / бездействием Страхователя (Застрахованного лица), повлекшим причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и возмещением которого производится претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно); ИЛИ на период 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.

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) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 64532

Директор Управления страхования - 08/01/77/000015001
Исполнитель: Бузиско Ольга Владимировна. Тел.: +7(495) 688 0774, e-mail: o.buziskaya@alfast.ru

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



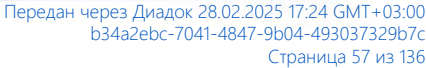
г. Москва 02.11.2024 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лиханьев, д. 15, пом.кв. 215 ИНН 77/13058834, ОГРН 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлением ему требований (исков, претензий) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями / бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 64532 от 28.02.2025 г.

Передан через Диадок 28.02.2025 17:24 GMT+03:00
b34a2ebc-7041-4847-9b04-493037329b7c
Страница 56 из 136
Financial Consulting Group

© 2024 ООО «Эф Си Джи», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России. 56





Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Внутренние помещения



Передан через Диадок 28.02.2025 17:24 GMT+03:00
b34a2ebc-7041-4847-9b04-493037329b7c
Страница 59 из 136

Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Выписка из ЕГРН на здание

Итого по разделу 1				Всего листов раздела 1, 2	Всего листов 6	Всего листов раздела 3, 2
Итого объектов недвижимости						
Итого						
Датум № 1 раздел 1	11.01.2025	№ КЭЭД 001/025-2619910				
Квартальный номер			47-20-0906-002-756			
Номер кадастрового квартала			47-20-0906-002			
Датум предоставления кадастровых сведений			29.01.2020			
Данные предоставлены по результатам учета объектов недвижимости						
Датум:						
17.02.2025			12348			
Назначение			Жилище			
Назначение помещений			Бухгалтерский расчетный центр			
Классификация здания, в том числе подпольных этажей			2, 3, в том числе подпольных 0			
Классификация наружных стен			Из кирпича, кирпичные			
Показатели в отношении не зарегистрированных помещений			2019			
Показатели строительства			данные отсутствуют			
Квартальный строительный №			541.000000			
Квартальный номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположена объект недвижимости			47-20-0906-002-756			
Квартальный номер помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении			данные отсутствуют			
Квартальный номер объектов недвижимости, на которых расположен объект недвижимости			данные отсутствуют			
Квартальный номер образованного объекта недвижимости			данные отсутствуют			
Сведения о владельцах объектов недвижимости в составе земельных участков государственного назначения			данные отсутствуют			
Земельный участок, на котором расположен объект недвижимости в составе земельного участка государственного назначения			данные отсутствуют			

 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТКАМІСТІРІ ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТКАМІСТІРІ	ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТКАМІСТІРІ ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТКАМІСТІРІ
---	---

[illegible]

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДОКУМЕНТОВ	 МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН	ВНЕШНИЙ ДОКУМЕНТ
-------------------------------	--	------------------

ИЗДАНИЕ: 2006 ГОД. ИЛИ ПОСЛЕДНЕЕ ДОСТУПНОЕ	ИЗДАНИЕ: 2006 ГОД. ИЛИ ПОСЛЕДНЕЕ ДОСТУПНОЕ
ИЗДАНИЕ: 2006 ГОД. ИЛИ ПОСЛЕДНЕЕ ДОСТУПНОЕ	ИЗДАНИЕ: 2006 ГОД. ИЛИ ПОСЛЕДНЕЕ ДОСТУПНОЕ

[illegible]

[illegible][illegible]

ДОНСКОЕ ПОЛИТИЧ. АН УПРАВЛЕНИЕ ПОСЛАНИО Српска академија и наука и Српска академија Наука и уметности Београд, Београдска 11, 11000 Београд, Србија Контакт: +381 11 3631 1111	ИМЕНА ИЛИ НАМЕНА
--	-------------------------

DEPARTMENT OF HEALTH 2. NOTIFICATION REQUIRED Do you consider it necessary to notify the following person(s) of your positive result? NAME: _____ Relationship: _____ Address: _____ Phone: _____ Other: _____	DATE: _____ TIME: _____ INITIALS: _____
--	--

[illegible]

ИЗДАНИЕ: НЕОПРЕДЕЛЕННОЕ ДОЛЖНОСТЬ	 ДОКЛАД ПОДПИСАН ЗАКОННЫМ ПРЕДСТАВИТЕЛЕМ Органа внутренних дел Республики Казахстан Исполнительный директор Департамента внутренней безопасности Департамент внутренних дел Департамент внутренних дел	ПОДПИСАНИЕ: _____
-----------------------------------	--	-------------------

[illegible]

DATE OF RECEIPT		2020-01-01	
AMOUNT		10000	
REMARKS		INITIAL DEPOSIT	
DATE OF RECEIPT		2020-01-15	
AMOUNT		5000	
REMARKS		PAID FOR RENT	
DATE OF RECEIPT		2020-02-01	
AMOUNT		15000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2020-02-15	
AMOUNT		3000	
REMARKS		PAID FOR UTILITY	
DATE OF RECEIPT		2020-03-01	
AMOUNT		20000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2020-03-15	
AMOUNT		1000	
REMARKS		PAID FOR INSURANCE	
DATE OF RECEIPT		2020-04-01	
AMOUNT		18000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2020-04-15	
AMOUNT		4000	
REMARKS		PAID FOR SALARY	
DATE OF RECEIPT		2020-05-01	
AMOUNT		22000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2020-05-15	
AMOUNT		6000	
REMARKS		PAID FOR TAX	
DATE OF RECEIPT		2020-06-01	
AMOUNT		25000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2020-06-15	
AMOUNT		8000	
REMARKS		PAID FOR MAINTENANCE	
DATE OF RECEIPT		2020-07-01	
AMOUNT		28000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2020-07-15	
AMOUNT		9000	
REMARKS		PAID FOR SUPPLIES	
DATE OF RECEIPT		2020-08-01	
AMOUNT		30000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2020-08-15	
AMOUNT		11000	
REMARKS		PAID FOR DEBT	
DATE OF RECEIPT		2020-09-01	
AMOUNT		32000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2020-09-15	
AMOUNT		12000	
REMARKS		PAID FOR EQUIPMENT	
DATE OF RECEIPT		2020-10-01	
AMOUNT		35000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2020-10-15	
AMOUNT		13000	
REMARKS		PAID FOR TRAVEL	
DATE OF RECEIPT		2020-11-01	
AMOUNT		38000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2020-11-15	
AMOUNT		14000	
REMARKS		PAID FOR HOUSING	
DATE OF RECEIPT		2020-12-01	
AMOUNT		40000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2020-12-15	
AMOUNT		15000	
REMARKS		PAID FOR RETIREMENT	
DATE OF RECEIPT		2021-01-01	
AMOUNT		42000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2021-01-15	
AMOUNT		16000	
REMARKS		PAID FOR EDUCATION	
DATE OF RECEIPT		2021-02-01	
AMOUNT		45000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2021-02-15	
AMOUNT		17000	
REMARKS		PAID FOR HEALTHCARE	
DATE OF RECEIPT		2021-03-01	
AMOUNT		48000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2021-03-15	
AMOUNT		18000	
REMARKS		PAID FOR FOOD	
DATE OF RECEIPT		2021-04-01	
AMOUNT		50000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2021-04-15	
AMOUNT		19000	
REMARKS		PAID FOR CLOTHING	
DATE OF RECEIPT		2021-05-01	
AMOUNT		52000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2021-05-15	
AMOUNT		20000	
REMARKS		PAID FOR ENTERTAINMENT	
DATE OF RECEIPT		2021-06-01	
AMOUNT		55000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2021-06-15	
AMOUNT		21000	
REMARKS		PAID FOR GROOMING	
DATE OF RECEIPT		2021-07-01	
AMOUNT		58000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2021-07-15	
AMOUNT		22000	
REMARKS		PAID FOR PET CARE	
DATE OF RECEIPT		2021-08-01	
AMOUNT		60000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2021-08-15	
AMOUNT		23000	
REMARKS		PAID FOR GARDENING	
DATE OF RECEIPT		2021-09-01	
AMOUNT		62000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2021-09-15	
AMOUNT		24000	
REMARKS		PAID FOR CAR MAINTENANCE	
DATE OF RECEIPT		2021-10-01	
AMOUNT		65000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2021-10-15	
AMOUNT		25000	
REMARKS		PAID FOR HOME IMPROVEMENT	
DATE OF RECEIPT		2021-11-01	
AMOUNT		68000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2021-11-15	
AMOUNT		26000	
REMARKS		PAID FOR VACATION	
DATE OF RECEIPT		2021-12-01	
AMOUNT		70000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2021-12-15	
AMOUNT		27000	
REMARKS		PAID FOR GIFT	
DATE OF RECEIPT		2022-01-01	
AMOUNT		72000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2022-01-15	
AMOUNT		28000	
REMARKS		PAID FOR HOUSING	
DATE OF RECEIPT		2022-02-01	
AMOUNT		75000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2022-02-15	
AMOUNT		29000	
REMARKS		PAID FOR EDUCATION	
DATE OF RECEIPT		2022-03-01	
AMOUNT		78000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2022-03-15	
AMOUNT		30000	
REMARKS		PAID FOR HEALTHCARE	
DATE OF RECEIPT		2022-04-01	
AMOUNT		80000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2022-04-15	
AMOUNT		31000	
REMARKS		PAID FOR FOOD	
DATE OF RECEIPT		2022-05-01	
AMOUNT		82000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2022-05-15	
AMOUNT		32000	
REMARKS		PAID FOR CLOTHING	
DATE OF RECEIPT		2022-06-01	
AMOUNT		85000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2022-06-15	
AMOUNT		33000	
REMARKS		PAID FOR ENTERTAINMENT	
DATE OF RECEIPT		2022-07-01	
AMOUNT		88000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2022-07-15	
AMOUNT		34000	
REMARKS		PAID FOR GROOMING	
DATE OF RECEIPT		2022-08-01	
AMOUNT		90000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2022-08-15	
AMOUNT		35000	
REMARKS		PAID FOR PET CARE	
DATE OF RECEIPT		2022-09-01	
AMOUNT		92000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2022-09-15	
AMOUNT		36000	
REMARKS		PAID FOR GARDENING	
DATE OF RECEIPT		2022-10-01	
AMOUNT		95000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2022-10-15	
AMOUNT		37000	
REMARKS		PAID FOR HOME IMPROVEMENT	
DATE OF RECEIPT		2022-11-01	
AMOUNT		98000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2022-11-15	
AMOUNT		38000	
REMARKS		PAID FOR VACATION	
DATE OF RECEIPT		2022-12-01	
AMOUNT		100000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2022-12-15	
AMOUNT		39000	
REMARKS		PAID FOR GIFT	
DATE OF RECEIPT		2023-01-01	
AMOUNT		102000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2023-01-15	
AMOUNT		40000	
REMARKS		PAID FOR HOUSING	
DATE OF RECEIPT		2023-02-01	
AMOUNT		105000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2023-02-15	
AMOUNT		41000	
REMARKS		PAID FOR EDUCATION	
DATE OF RECEIPT		2023-03-01	
AMOUNT		108000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2023-03-15	
AMOUNT		42000	
REMARKS		PAID FOR HEALTHCARE	
DATE OF RECEIPT		2023-04-01	
AMOUNT		110000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2023-04-15	
AMOUNT		43000	
REMARKS		PAID FOR FOOD	
DATE OF RECEIPT		2023-05-01	
AMOUNT		112000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2023-05-15	
AMOUNT		44000	
REMARKS		PAID FOR CLOTHING	
DATE OF RECEIPT		2023-06-01	
AMOUNT		115000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2023-06-15	
AMOUNT		45000	
REMARKS		PAID FOR ENTERTAINMENT	
DATE OF RECEIPT		2023-07-01	
AMOUNT		118000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2023-07-15	
AMOUNT		46000	
REMARKS		PAID FOR GROOMING	
DATE OF RECEIPT		2023-08-01	
AMOUNT		120000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2023-08-15	
AMOUNT		47000	
REMARKS		PAID FOR PET CARE	
DATE OF RECEIPT		2023-09-01	
AMOUNT		122000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2023-09-15	
AMOUNT		48000	
REMARKS		PAID FOR GARDENING	
DATE OF RECEIPT		2023-10-01	
AMOUNT		125000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2023-10-15	
AMOUNT		49000	
REMARKS		PAID FOR HOME IMPROVEMENT	
DATE OF RECEIPT		2023-11-01	
AMOUNT		128000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2023-11-15	
AMOUNT		50000	
REMARKS		PAID FOR VACATION	
DATE OF RECEIPT		2023-12-01	
AMOUNT		130000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2023-12-15	
AMOUNT		51000	
REMARKS		PAID FOR GIFT	
DATE OF RECEIPT		2024-01-01	
AMOUNT		132000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2024-01-15	
AMOUNT		52000	
REMARKS		PAID FOR HOUSING	
DATE OF RECEIPT		2024-02-01	
AMOUNT		135000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2024-02-15	
AMOUNT		53000	
REMARKS		PAID FOR EDUCATION	
DATE OF RECEIPT		2024-03-01	
AMOUNT		138000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2024-03-15	
AMOUNT		54000	
REMARKS		PAID FOR HEALTHCARE	
DATE OF RECEIPT		2024-04-01	
AMOUNT		140000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2024-04-15	
AMOUNT		55000	
REMARKS		PAID FOR FOOD	
DATE OF RECEIPT		2024-05-01	
AMOUNT		142000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2024-05-15	
AMOUNT		56000	
REMARKS		PAID FOR CLOTHING	
DATE OF RECEIPT		2024-06-01	
AMOUNT		145000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2024-06-15	
AMOUNT		57000	
REMARKS		PAID FOR ENTERTAINMENT	
DATE OF RECEIPT		2024-07-01	
AMOUNT		148000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2024-07-15	
AMOUNT		58000	
REMARKS		PAID FOR GROOMING	
DATE OF RECEIPT		2024-08-01	
AMOUNT		150000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2024-08-15	
AMOUNT		59000	
REMARKS		PAID FOR PET CARE	
DATE OF RECEIPT		2024-09-01	
AMOUNT		152000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2024-09-15	
AMOUNT		60000	
REMARKS		PAID FOR GARDENING	
DATE OF RECEIPT		2024-10-01	
AMOUNT		155000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2024-10-15	
AMOUNT		61000	
REMARKS		PAID FOR HOME IMPROVEMENT	
DATE OF RECEIPT		2024-11-01	
AMOUNT		158000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2024-11-15	
AMOUNT		62000	
REMARKS		PAID FOR VACATION	
DATE OF RECEIPT		2024-12-01	
AMOUNT		160000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2024-12-15	
AMOUNT		63000	
REMARKS		PAID FOR GIFT	
DATE OF RECEIPT		2025-01-01	
AMOUNT		162000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2025-01-15	
AMOUNT		64000	
REMARKS		PAID FOR HOUSING	
DATE OF RECEIPT		2025-02-01	
AMOUNT		165000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2025-02-15	
AMOUNT		65000	
REMARKS		PAID FOR EDUCATION	
DATE OF RECEIPT		2025-03-01	
AMOUNT		168000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2025-03-15	
AMOUNT		66000	
REMARKS		PAID FOR HEALTHCARE	
DATE OF RECEIPT		2025-04-01	
AMOUNT		170000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2025-04-15	
AMOUNT		67000	
REMARKS		PAID FOR FOOD	
DATE OF RECEIPT		2025-05-01	
AMOUNT		172000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2025-05-15	
AMOUNT		68000	
REMARKS		PAID FOR CLOTHING	
DATE OF RECEIPT		2025-06-01	
AMOUNT		175000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2025-06-15	
AMOUNT		69000	
REMARKS		PAID FOR ENTERTAINMENT	
DATE OF RECEIPT		2025-07-01	
AMOUNT		178000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2025-07-15	
AMOUNT		70000	
REMARKS		PAID FOR GROOMING	
DATE OF RECEIPT		2025-08-01	
AMOUNT		180000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2025-08-15	
AMOUNT		71000	
REMARKS		PAID FOR PET CARE	
DATE OF RECEIPT		2025-09-01	
AMOUNT		182000	
REMARKS		RECEIVED FROM CUSTOMER	
DATE OF RECEIPT		2025-09-15	

Neotaphrus, *Phanacis*

2017-18

RECONSTRUCTION OF THE PAST

[illegible]

Средства и услуги общества рецидивистов

THE CONCEPT OF POSITIONALITY

2025-07-9
C

ВНЕШНЕПОЛИТИЧЕСКАЯ

[illegible]

Ученый секретарь

General component MLC 471

Figure 1

Передан через Диадок 28.02.2025 17:24 GMT+03:00
b34a2ebc-7041-4847-9b04-493037329b7c
Страница 72 из 136

Neofunctionality, formality

THE UNIVERSITY OF MICHIGAN

1

Author's name	
---------------	--

SECTION THREE (continued)

Veronica Howard Smith

[illegible]

5

Приложение 6

Здание				Лист 23
Итого объектов недвижимости				
Лист № 1, раздел 6.1	Всего листов раздела 6.1 12	Всего разделов 6	Всего листов раздела 12	
Квартальный номер				
47-10-09/002-206				

Сведения о недвижимом имуществе (сметной) объекта недвижимости на кадастровом участке				
Участок кадастровый № 3				
Сметная документация № К.47.10.01.1				
Виды работ	Количество, м		Средняя величина расхода материалов	Примечание
	Х	У		
1	2	3	4	5
1	37120.89	1287817.55	0.1	
2	37121.29	1287817.41	0.1	
3	37121.03	1287816.7	0.1	
4	37124.65	1287815.19	0.1	
5	37122.14	1287809	0.1	
6	37126.34	1287897.36	0.1	
7	37131.4	128781.83	0.1	
8	37131.02	128781.96	0.1	
9	37131.06	128782.00	0.1	
10	37123.92	128782.66	0.1	
11	37121.88	128782.55	0.1	
12	37121.48	128782.4	0.1	
1	37120.89	1287817.55	0.1	

ДОКЛАД ПОДПИСАН

ОТ ИМЕНИ РУКОВОДИТЕЛЯ

Инициал, Фамилия

Лист № 1, раздел 6.1				Лист №
Итого объектов недвижимости				
Лист № 1, раздел 6.1	Всего листов раздела 6.1 12	Всего разделов 6	Всего листов раздела 12	
Квартальный номер				
47-10-09/002-206				
Сведения о недвижимом имуществе (сметной) объекта недвижимости на кадастровом участке				
Участок кадастровый № 3				
Сметная документация № К.47.10.01.1				
Виды работ	Количество, м		Средняя величина расхода материалов	Примечание
	Х	У		
1	2	3	4	5
1	371099.5	1287781.91	0.1	
2	371100.75	1287781.31	0.1	
3	371107.11	1287781.3	0.1	
4	371115.3	1287806.83	0.1	
5	371101.88	1287810.49	0.1	
6	371101.13	1287806.44	0.1	
7	371089.1	1287812.8	0.1	
8	371080.41	1287788.83	0.1	
1	371099.5	1287781.91	0.1	

ДОКЛАД ПОДПИСАН

ОТ ИМЕНИ РУКОВОДИТЕЛЯ

Инициал, Фамилия

[illegible][illegible]

Здание				Лист 29
Итого объектов недвижимости				
Лист № 9 раздела 6.1	Итого листов раздела 6.1-12	Итого раздела 6	Итого листов раздела 12	
31.01.2021г. № КЧНМ-001/025-0619310				
Квартальный отчет		47-20-09/002-206		
Сведения о недвижимом имуществе (сметной) объекта недвижимости на основании Учета				
Учетный номер участка 9				
Сметная документация М.К. 47-20-01				
Виды работ	Сметные показатели по разделам работ		Примечание	
	Х	У		
1	2	3	4	5
1	371101.44	1287833.99	0.1	
2	371101.46	1287831.11	0.1	
3	371112.73	1287837.97	0.1	
4	371101.92	1287840.51	0.1	
1	371101.44	1287833.99	0.1	

Передан через Диадок 28.02.2025 17:24 GMT+03:00
b34a2ebc-7041-4847-9b04-493037329b7c
Страница 76 из 136

Документы, предоставленные Заказчиком (15/63)

Документ подписан		Инициал, Фамилия
Электронный документ		
От имени организации, предоставляющей услуги, подтверждающей выполнение работ, указанных в документе		
Подпись: _____		
Датум: _____		

Лист № 10 раздела 6.1		Итого листов раздела 6.1-12	Итого раздела 6	Итого листов раздела 12
Лист № 10 раздела 6.1				
Квартальный отчет				
47-20-09/002-206				
Сведения о недвижимом имуществе (сметной) объекта недвижимости на основании Учета				
Учетный номер участка 10				
Сметная документация М.К. 47-20-01				
Виды работ	Сметные показатели по разделам работ		Сметные показатели по разделам работ	
	Х		У	
1	2	3	4	5
1	371113.39	1287820.33	0.1	
2	371128.53	1287814.74	0.1	
3	371111.42	1287821.86	0.1	
4	371111.94	1287827.02	0.1	
5	371111.18	1287822.4	0.1	
6	371111.56	1287822.76	0.1	
7	371113.39	1287820.77	0.1	
8	371125.39	1287829.6	0.1	
9	371123.75	1287825.09	0.1	
10	371126.03	1287824.96	0.1	
11	371123.9	1287824.61	0.1	
12	371123.54	1287824.75	0.1	
13	371123.82	1287825.01	0.1	
14	371116.48	1287827.62	0.1	
15	371116.38	1287827.13	0.1	
16	371115.98	1287827.48	0.1	
1	371113.39	1287820.33	0.1	

Документ подписан		Инициал, Фамилия
Электронный документ		
От имени организации, предоставляющей услуги, подтверждающей выполнение работ, указанных в документе		
Подпись: _____		
Датум: _____		

ДОНСКОЕ ПОЛИЦАИ ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПОЛИЦИИ Средняя школа № 10, г. Новокузнецк ул. Кирова, д. 10, Новокузнецк, Кемеровская область	ИЗДАНИЕ: 1990 ИЗДАТЕЛЬ: ДОНСКОЕ ПОЛИЦАИ
---	---

2020年11月20日星期五 20:00:00 2020年11月20日星期五 20:00:00	2020年11月20日星期五 20:00:00 2020年11月20日星期五 20:00:00
---	---

His document was accepted on 10.01.2025, re-examined on 30.01.2025, coordinated, and returned to the author for further improvement.

Page 1 of 1

[illegible]

ИЗДАНИЕ: 2019 ИЗДАТЕЛЬСТВО: "ПЕЧАТНИК" Адрес: 123456, Москва, ул. Пушкина, д. 10 Телефон: +7 (495) 123-4567 Факс: +7 (495) 765-4321 Сайт: www.pechotnik.ru	ИЗДАНИЕ: 2019 ИЗДАТЕЛЬСТВО: "ПЕЧАТНИК" Адрес: 123456, Москва, ул. Пушкина, д. 10 Телефон: +7 (495) 123-4567 Факс: +7 (495) 765-4321 Сайт: www.pechotnik.ru
--	--

[illegible]

ДОКЛАД ПОЛИКАНИ	РЕЗЮМЕ, ЧОЛПИМЕ
 ЗАКЛУЧОК ОТ ПОЛИЦИДО (срещу неговите изчисления и резултати) на тема: "СЪСТАВ И АКТИВНОСТ НА ПОДСТАВНИЦИ ОТРЕЗЪЦИ НА ПОДСТАВНИЦИ" Изготвяне: 2014 г. и 2015 г.	
ДОКЛАД ПОЛИЦИДИ	

Документы, предоставленные Заказчиком (18/63)

Приложение 6

[illegible][illegible][illegible][illegible]

		Лист 4	
ЗАДАНИЕ НА ОТЧЕТ РАБОТОДА			
Лист № 4 (Лист 1)		Итого листов бумаги 1 - 6	Итого бумаги 8
			Итого листов бумаги 51
Лист 107 № 63 (01.001/2025-30343584)		Лист 20 0000 002 2506	
ЗАДАНИЕ РАБОДА			

[illegible]

[illegible]

Индивидуальный учетчик				Лист 6
или объект недвижимости				
Лист № 6 (раздел 1)	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53	
31.01.2024 г. № 47/011-001/2024-06/4/2046				
Квартальный номер	47-20-0000002-2506			
определение права на земельный участок, расположенное: статья 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 23.08.2023 г. (состояние: документ оформлен в соответствии с требованиями действующего законодательства) от 15.05.2023 № 47-23/47/РС. Решением Исполнительного комитета				
Индивидуальный учетчик				

Приложение 6

Выпуск из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				Лист 2 из 7
Сведения о зарегистрированном объекте				
Земельный участок				
Идентификация		Идентификация		
Лист №1 из листа 2	Вид участка раздела 2.3	Вид раздела 3	Вид участка раздела 3.3	
41.01.2007/001/2005/00341345		47.20.0906.000/246		
Кадастровый номер				
1	Полное наименование (полное наименование)	1.1	Заголовок вносимой информации	Активное состояние*
1	Сведения о состоянии земельного участка: земельный участок, принадлежащий на праве собственности лицу	1.1.1	данные отсутствуют	
2.1	Вид, номер, дата вноса государственной регистрации права	2.1	Одним из адресов собственности	47.20.0906.000/246.4709.4709.19 15.10.2007 15.04.40
3	Сведения об объекте: площадь государственной регистрации участка, площадь без государственной регистрации участка, площадь земельного участка, площадь без государственной регистрации участка	3.1	данные отсутствуют	
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости			
4.1	вид	Дополнительное указание		
	ипотека государственной регистрации		15.10.2007 15.04.40	
	номер государственной регистрации		47.20.0906.000/246.4709.4709.19	
	дата, на которую установлена регистрация права и обременение объекта недвижимости		срок действия 08.10.2007 по 30.06.2016	
	дата, на которую установлена регистрация права и обременение объекта недвижимости		ОБЪЕКТ ВНОС ОБЪЕДИНЕННЫЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УШАРОВСКИЕ КОМПАНИИ" С.А.О.А КАЛИНИНГ ИДН 7738143469	
	сведения о возможности предоставления права и обременения объекта недвижимости		данные отсутствуют	
	полное наименование государственной регистрации		Правда государственной регистрации Заголовок вносимой информации: фонд недвижимости "Активное состояние" (линия 01.06.2007)	
	сведения об объекте: площадь государственной регистрации участка, площадь без государственной регистрации участка, площадь земельного участка, площадь без государственной регистрации участка		Владельцы и дольщики в праве: для федерального управления Заголовок вносимой информации: фонд недвижимости "Активное состояние" (линия 01.06.2007)	
	данные отсутствуют		данные отсутствуют	
	данные отсутствуют		данные отсутствуют	

 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ мен ҒЫЛЫМ МІНІСТІРЛІГІ ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МІНІСТІРЛІГІ ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МІНІСТІРЛІГІ	ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ мен ҒЫЛЫМ МІНІСТІРЛІГІ ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МІНІСТІРЛІГІ ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МІНІСТІРЛІГІ
---	---

[illegible][illegible]

ДОН МАРШЕЛ ПОЛИЦЕ-АН ЗАКАР ПЕН-ХАНД (1928-1999) Създаден: 08/08/2018 11:41:00 AM Изменен: 08/08/2018 11:41:00 AM ПРИНЦИПИАЛ: АЛЕКСАНДР ПЕТРОВ Директор: 08/08/2018 11:41:00 AM	ИНВЕСТИЦИОНЕН
--	----------------------

Передан через Диадок 28.02.2025 17:24 GMT+03:00
b34a2ebc-7041-4847-9b04-493037329b7c
Страница 82 из 136

Выводы по Естественности процесса незначительности по области незначительности

© 2024 ООО “Эф Си Джи”, компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							Листов 1, 1 из 11	
Описание местоположения земельного участка								
Земельный участок								
ИЖС, объект недвижимости								
Датум: 28.01.2025, 13:11							Выход листов: 1 из 1	Выход листов: 1 из 1
11.01.2025 г. № КУВН-001/2025-26.14.1.543							47.20.0908002.26.1	
Квартальный номер:								
Сведения о местоположении. Площадь земельного участка								
№	Наименование участка	Дифференциация участка	Географическое положение, №	Специальное назначение по назначению	Категория земель	Сведения об объекте недвижимости (выявление)	Сведения об объекте недвижимости (выявление)	Сведения об объекте недвижимости (выявление)
1	1.1.1	1.1.2	1.1.3	1.1.4	1.1.5	1.1.6	1.1.7	1.1.8
2	2.1.1	2.1.2	2.1.3	2.1.4	2.1.5	2.1.6	2.1.7	2.1.8
3	3.1.1	3.1.2	3.1.3	3.1.4	3.1.5	3.1.6	3.1.7	3.1.8
4	4.1.1	4.1.2	4.1.3	4.1.4	4.1.5	4.1.6	4.1.7	4.1.8
5	5.1.1	5.1.2	5.1.3	5.1.4	5.1.5	5.1.6	5.1.7	5.1.8
6	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.1.5	6.1.6	6.1.7	6.1.8
7	7.1.1	7.1.2	7.1.3	7.1.4	7.1.5	7.1.6	7.1.7	7.1.8
8	8.1.1	8.1.2	8.1.3	8.1.4	8.1.5	8.1.6	8.1.7	8.1.8
9	9.1.1	9.1.2	9.1.3	9.1.4	9.1.5	9.1.6	9.1.7	9.1.8
10	10.1.1	10.1.2	10.1.3	10.1.4	10.1.5	10.1.6	10.1.7	10.1.8
11	11.1.1	11.1.2	11.1.3	11.1.4	11.1.5	11.1.6	11.1.7	11.1.8

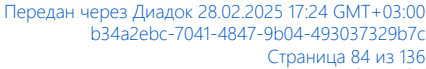
Депутат Государственной Думы Российской Федерации	
Имя, фамилия, отчество	
Депутат Государственной Думы Российской Федерации	
Депутат Государственной Думы Российской Федерации	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Листов 1, 2 из 12

Земельный участок									
ИЖС, объект недвижимости									
Датум: № 1, страница 3 из 2									
11.01.2025 г. № КУВН-001/2025-26.14.1.543									
Квартальный номер									
47.20.0908002.26									
Сведения о местоположении: площадь земельного участка									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения: № 1, 47.20.0908002.26									
Средства измерения:									

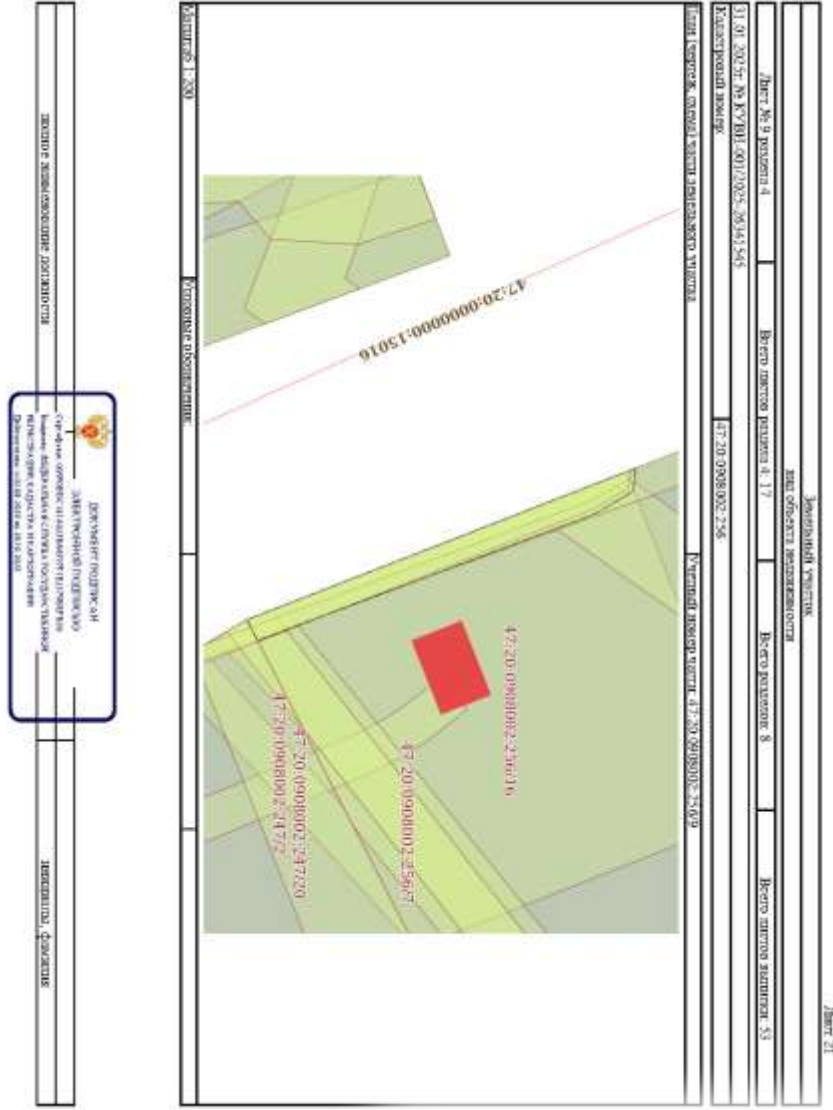
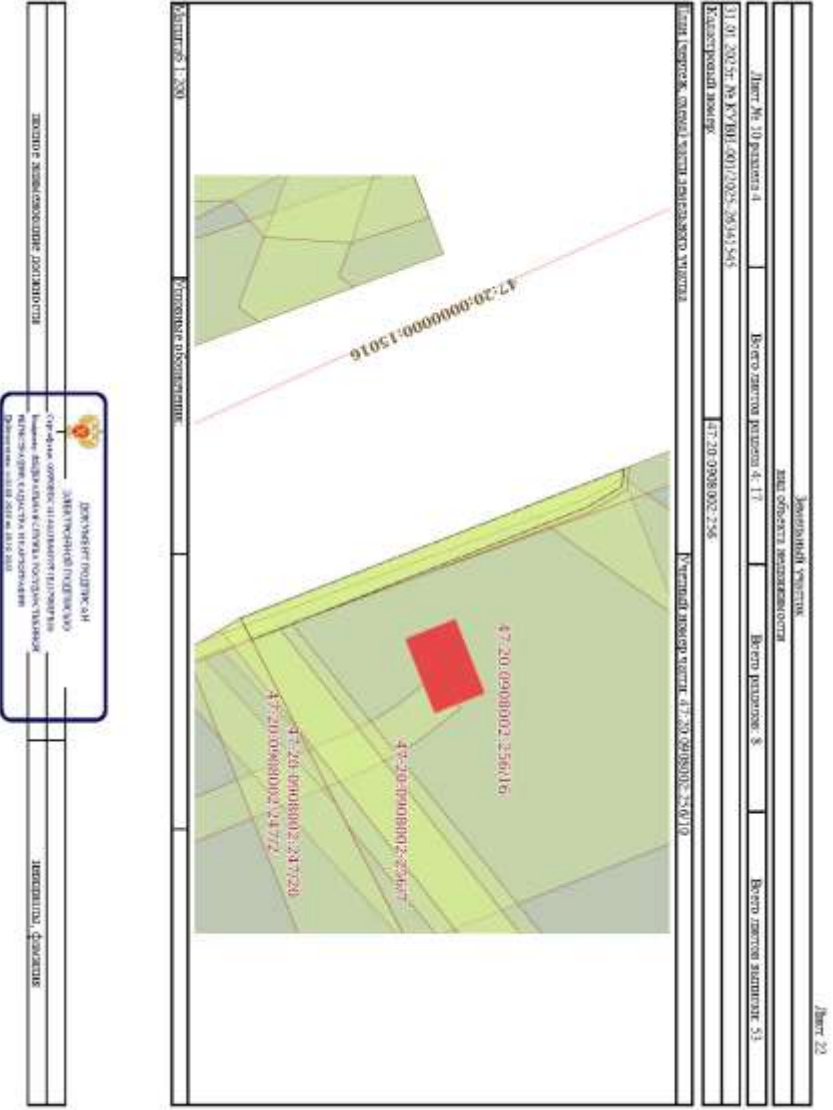
Депутат Государственной Думы Российской Федерации	
Имя, фамилия, отчество	
Депутат Государственной Думы Российской Федерации	
Депутат Государственной Думы Российской Федерации	





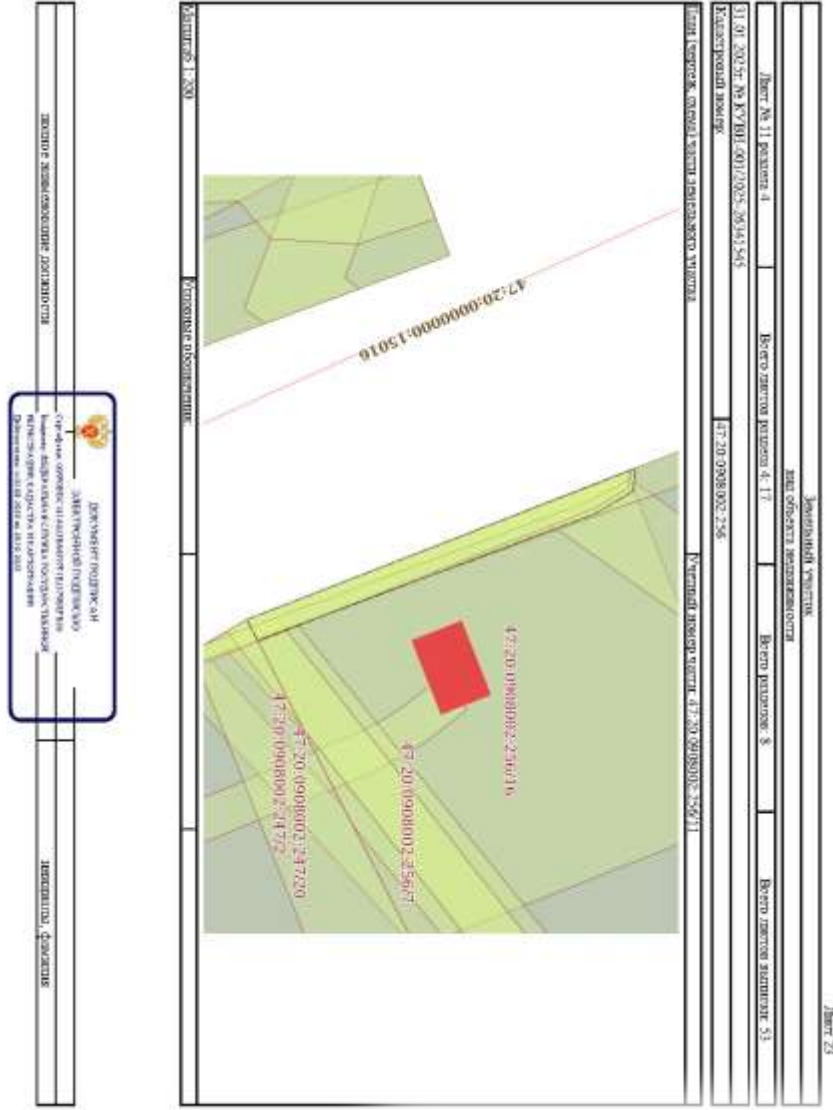
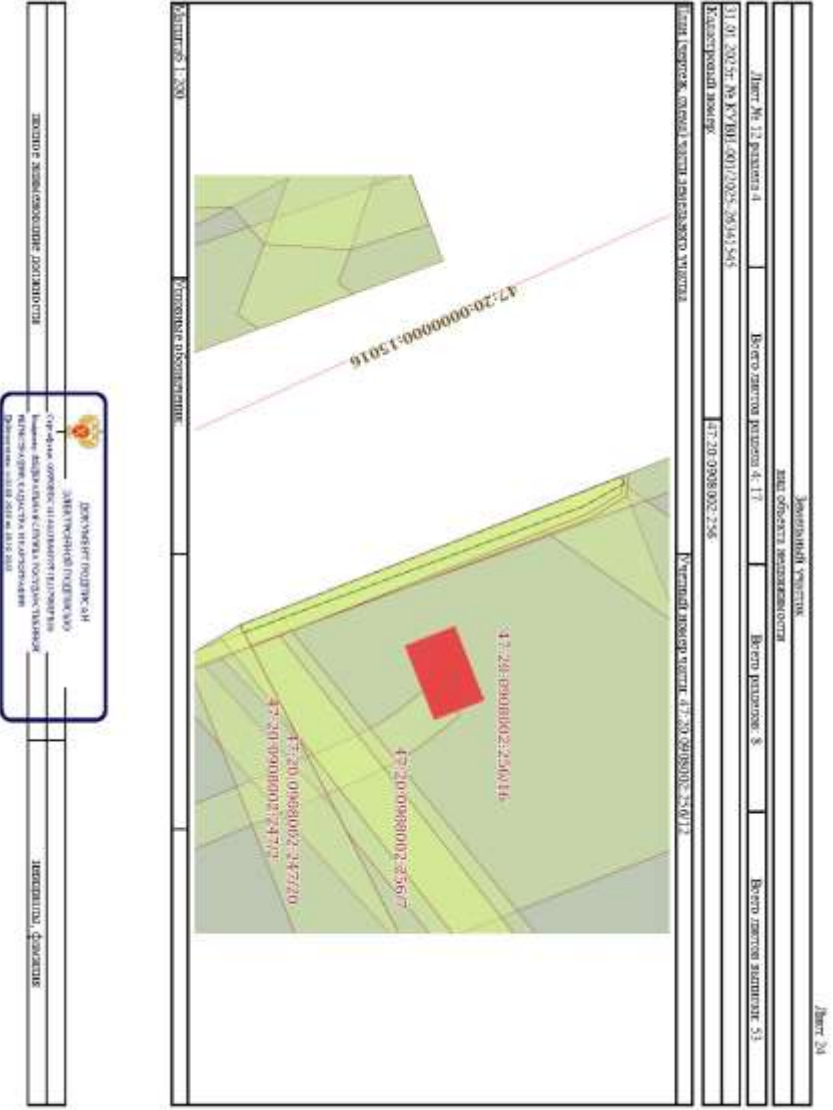






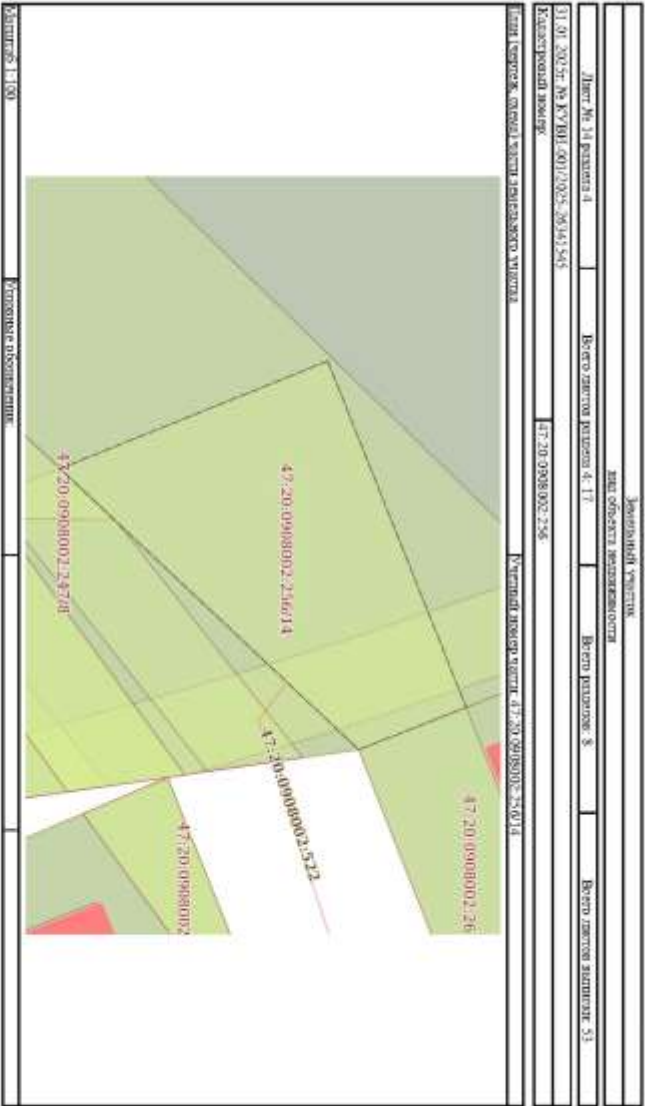
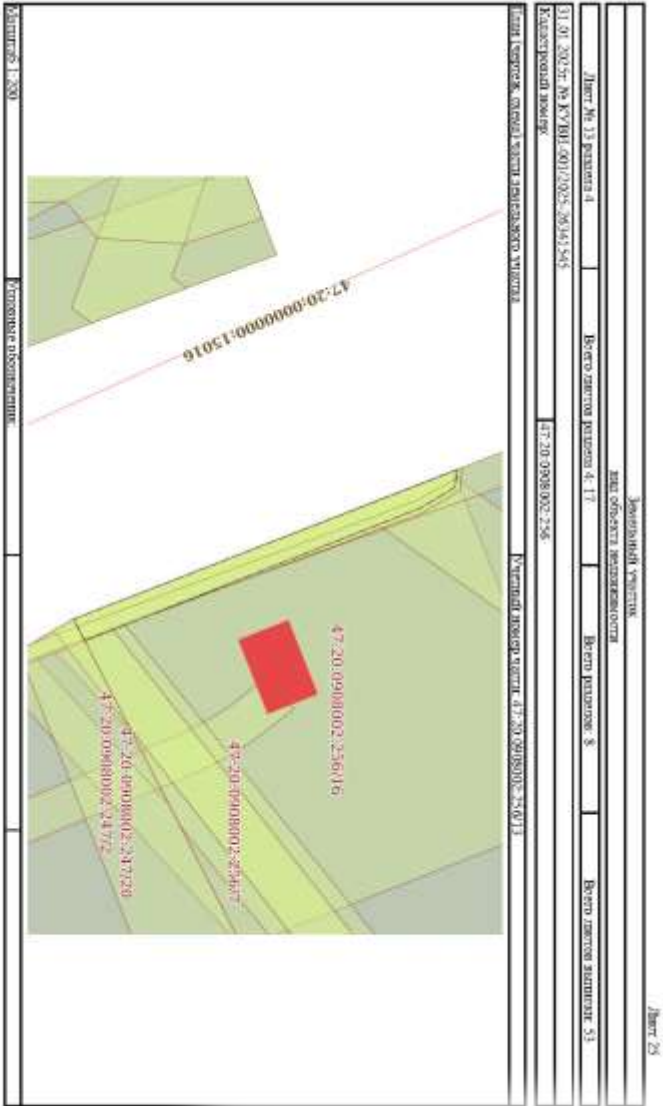
Передан через Диадок 28.02.2025 17:24 GMT+03:00
b34a2ebc-7041-4847-9b04-493037329b7c
Страница 88 из 136

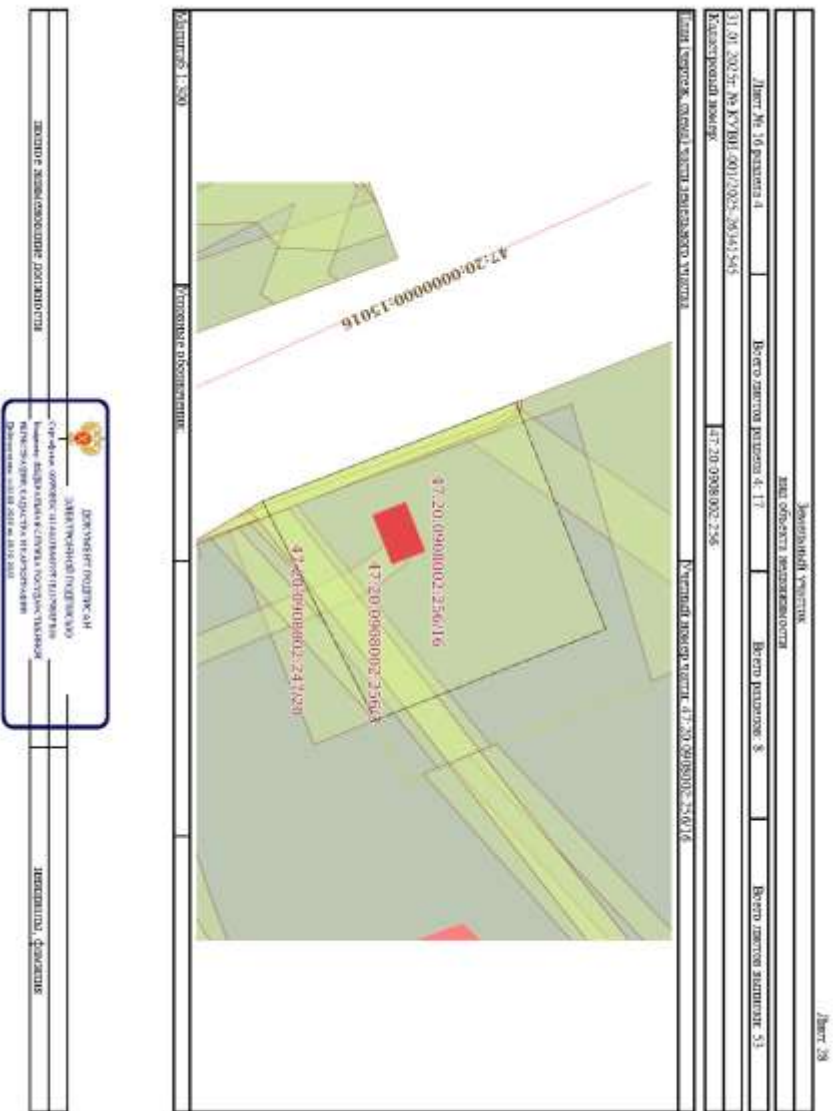


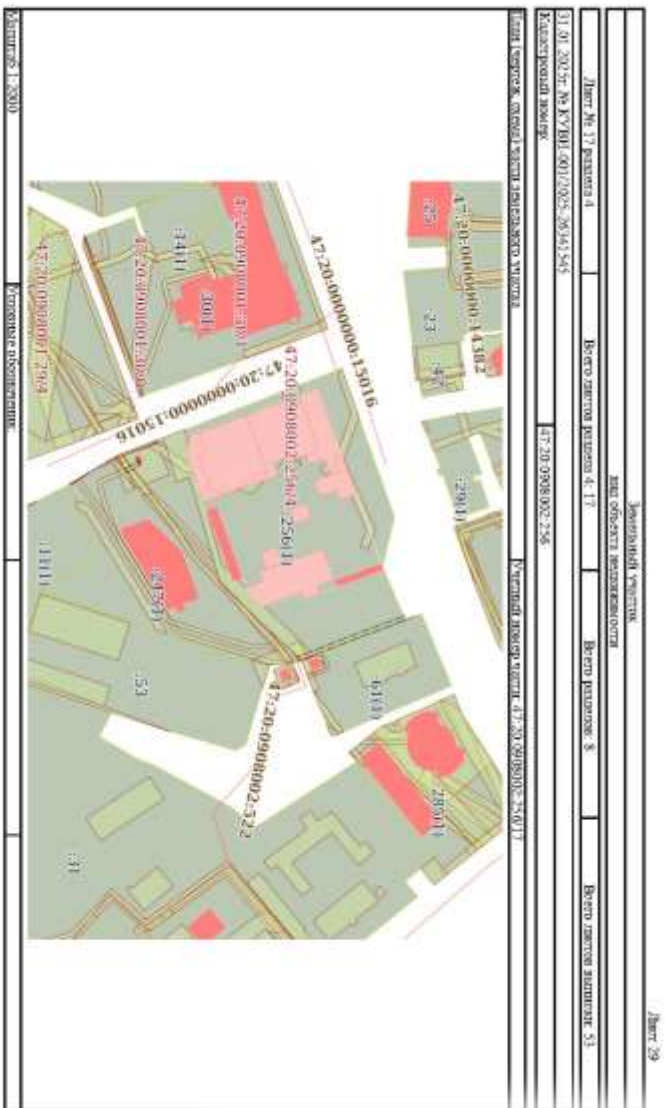


Передан через Диадок 28.02.2025 17:24 GMT+03:00
b34a2ebc-7041-4847-9b04-493037329b7c
Страница 89 из 136









ДОНАТОР ПОДАРОКОВ ЗНАМЕНАТЕЛЬ ПЕРЕКОВО Стефанос ДОНАТОРОВ ИЛИОПΟΥ (11/09/1970) has Business Address: 45404/479A (11/04/2018-04/08/2019) Phone: +30 69 4202779 (11/04/2018-04/08/2019)	ИЗВЕСТИЕ
--	-----------------

FIGURE 4.1 JOURNAL 10

Барнаул на Кузнецкого проспекта находится с 05.06.2019

Местный уровень			
Лист № 1 раздела 4.1	Или объект недвижимости	Ввод данных 4.1	Ввод данных 4.3
11.01.2019, № 17/19-001/1905-06.41.543		Ввод данных 4.1: 6	Ввод данных 4.3: 53
Кодированный номер	47.20.0908002.2566		
Участник аукцион части	Полностью, №2		
47.20.0908002.2566.1	2	3	
47.20.0908002.2566.1	337	или оповещение (оповещение) - адрес оповещения: адрес и адресная область жилищников, С/рост. данных: не	
47.20.0908002.2566.2	335	или оповещение (оповещение) - адрес оповещения: оповещение, адрес жилищников 0.4.43	
47.20.0908002.2566.3	81	или оповещение (оповещение) - адрес оповещения: адрес и адресная область жилищников, С/рост. данных: не	
47.20.0908002.2566.4	335	или оповещение (оповещение) - адрес оповещения: адрес и адресная область жилищников, С/рост. данных: не	
47.20.0908002.2566.5	334	или оповещение (оповещение) - адрес оповещения: адрес и адресная область жилищников, С/рост. данных: не	
47.20.0908002.2566.6	373	или оповещение (оповещение) - адрес оповещения: адрес и адресная область жилищников, С/рост. данных: не	
47.20.0908002.2566.7	80	или оповещение (оповещение) - адрес оповещения: адрес и адресная область жилищников, С/рост. данных: не	
47.20.0908002.2566.8	11	или оповещение (оповещение) - адрес оповещения: адрес и адресная область жилищников, С/рост. данных: не	

[illegible]

[illegible]

ДЕРЖАВНИ ИНСТИТУТ ЗА НАУЧНО-ИСТРАЖИВАЧКА И СТРОЈАРСКА ДЕЈАТЕЛНОСТ БЕЛАСИЈА УЧЕСТВО ВО ИЗВЕШТАЈ ЗА ПОСРЕДСТВО НА КОЈАТО ОСНОВАНО Е ЗАКЛУЧОК ЗА ПОСРЕДСТВО НА КОЈАТО ОСНОВАНО Е ЗАКЛУЧОК ЗА ПОСРЕДСТВО НА КОЈАТО	ИЗВЕШТАЈ ЗА ПОСРЕДСТВО НА КОЈАТО ОСНОВАНО Е ЗАКЛУЧОК ЗА ПОСРЕДСТВО НА КОЈАТО ОСНОВАНО Е ЗАКЛУЧОК ЗА ПОСРЕДСТВО НА КОЈАТО
--	---

[illegible][illegible]

ДЕРЖАВНО ПОЛИЦИЈА ЈАНЕ ТАСИЊСКИ (ЈЕДНОКО) СРБОЈА КОМАНДИНТ НА ПОЛИЦИЈА БУЉЕВИЦА, БЕЉГРАД БУЉЕВИЦА, БЕЉГРАД Датум: 10.12.2018	РЕДОВНО ПОЛИЦИЈА
--	-------------------------

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible]

FIGURE 4.2. JHEWT: 36

Барнаул на Кузнецкого проспекта находится с 05.06.2017

[illegible][illegible]

Информационный паспорт					Лист № 39
Имя объекта исследования					
Лист № 2 из листа 4-х	Всего листов документа 4-х 18			Всего листов 8	Всего листов документа 53
51.39.2027г. № КС/ВН.001/2025-264546					
Календарный номер					47-20-0908.002-256
(выделение о направлении текста Гривенко Виктор (вн.эф.) поединного участия)					
Участник боярышник 47-20-0908.002-256/2					
Степень документа МК.К.47.1004.1					
Номер текста	Координаты, м			Описание записки в	Результат подсчета поединного участия
	X	Y		методика	координаты календарных точек поединного участия, м
1	2	3	4	5	
1	371105.92	128771.09		Записки отсутствуют	0.1
2	371108.47	128754.93		Записки отсутствуют	0.1
3	371102.82	128780.18		Записки отсутствуют	0.1
4	371108.43	128786.5		Записки отсутствуют	0.1
5	371104.34	128781.14		Записки отсутствуют	0.1
6	371094.69	128779.92		Записки отсутствуют	0.1
7	371101.79	128779.26		Записки отсутствуют	0.1
8	371099.82	128777.67		Записки отсутствуют	0.1
1	371105.92	128771.09		Записки отсутствуют	0.1

ДЕРЖАВНИ ИНСТИТУТ ЗА ИСТОРИЈА И ЕТНОГРАФИЈА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ УЧЕНИЧКА КОНФЕРЕНЦИЈА ИСТОРИЈА И ЕТНОГРАФИЈА БЕОГРАД, 18. ЈУЛИ 2018. ГОДИНЕ ПРЕДМЕТ: ИСТОРИЈА И ЕТНОГРАФИЈА	ИМЕНА И ПРЕЗИМА УЧЕНИКА	ИМЕНА И ПРЕЗИМА ПРОФЕСОРА
ИМЕНА И ПРЕЗИМА ДОПУНУЈУЋИХ		

[illegible]

 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ	ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ	ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
---	---	---



Земельный участок				Лист 39	
или объекта недвижимости					
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 38	Всего листов: 8	Всего листов выписки: 33	
31.01.2025 № КУВМ-001/025-06463565					
Кадастровый номер		47.20.0908.002.256			
Сведения о кадастровых участках, содержащих земельный участок					
Учетный номер листа: 47.20.0908.002.256.4					
Средняя площадь МК К 4.7.0001					
Номер строки	Кадастровый №	Описание записей по местностям	Средняя кадастровая площадь земельного участка, м		
1	2	3	4	5	
1	372101.75	128779.72	Записи отсутствуют	0.1	
2	372104.78	128779.36	Записи отсутствуют	0.1	
3	372102.82	128780.18	Записи отсутствуют	0.1	
4	372103.41	128780.1	Записи отсутствуют	0.1	
5	372106.77	128781.98	Записи отсутствуют	0.1	
6	372104.34	128781.14	Записи отсутствуют	0.1	
7	372102.53	128781.73	Записи отсутствуют	0.1	
8	372097.91	128777.22	Записи отсутствуют	0.1	
9	372101.75	128779.72	Записи отсутствуют	0.1	

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ПОДЪЕЗД		Лист 40		
ИЛИ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 38	Всего листов выписки: 33	
Лист № 1 раздела 4.2		47.20.0908.002.256		
Сведения о кадастровом земельном участке (таблица земельного участка)				
Учетный номер листа: 47.20.0908.002.256.5				
Средняя площадь МК К 4.7.0001				
Номер строки	Код строки, №	Описание записей по местностям	Средняя площадь земельного участка, м	
1	2	3	4	
1	372093.61	128779.05	Записи отсутствуют	0.1
2	372098.78	128780.57	Записи отсутствуют	0.1
3	372113.47	128780.28	Записи отсутствуют	0.1
4	372107.06	128780.81	Записи отсутствуют	0.1
5	372098.02	128781.05	Записи отсутствуют	0.1
6	372093.16	128781.48	Записи отсутствуют	0.1
7	372096.93	128781.02	Записи отсутствуют	0.1
8	372091.17	128780.05	Записи отсутствуют	0.1
9	372093.36	128780.94	Записи отсутствуют	0.1
10	372091.89	128780.04	Записи отсутствуют	0.1
11	372093.61	128779.05	Записи отсутствуют	0.1

Земельный участок				Лист 40
или объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 38	Всего выписок: 8	Всего листов выписки: 33	
31.01.2025 г. № К/УДН 401/2025-06463546	47.20.0908.002.256			
Кадастровый номер				
Сведения о кадастровом земельном участке (таблица земельного участка)				
Учетный номер участка: 47.20.0908.002.256.5				
Средняя площадь МК К 4.7.0001				
Номер строки	Кадастровый №	Описание записей по местностям	Средняя кадастровая площадь по кадастровому участку, м	
1	2	3	4	5
1	372093.61	128779.05	Записи отсутствуют	0.1
2	372098.78	128780.57	Записи отсутствуют	0.1
3	372113.47	128780.28	Записи отсутствуют	0.1
4	372107.06	128780.81	Записи отсутствуют	0.1
5	372098.02	128781.05	Записи отсутствуют	0.1
6	372093.16	128781.48	Записи отсутствуют	0.1
7	372096.93	128781.02	Записи отсутствуют	0.1
8	372091.17	128780.05	Записи отсутствуют	0.1
9	372093.36	128780.94	Записи отсутствуют	0.1
10	372091.89	128780.04	Записи отсутствуют	0.1
11	372093.61	128779.05	Записи отсутствуют	0.1

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК		Лист 40		
ИЛИ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 38	Всего листов выписки: 33	
Лист № 1 раздела 4.2		47.20.0908.002.256		
Сведения о кадастровом земельном участке (таблица земельного участка)				
Учетный номер листа: 47.20.0908.002.256.5				
Средняя площадь МК К 4.7.0001				
Номер строки	Код строки, №	Описание записей по местностям	Средняя площадь земельного участка, м	
1	2	3	4	
1	372093.61	128779.05	Записи отсутствуют	0.1
2	372098.78	128780.57	Записи отсутствуют	0.1
3	372113.47	128780.28	Записи отсутствуют	0.1
4	372107.06	128780.81	Записи отсутствуют	0.1
5	372098.02	128781.05	Записи отсутствуют	0.1
6	372093.16	128781.48	Записи отсутствуют	0.1
7	372096.93	128781.02	Записи отсутствуют	0.1
8	372091.17	128780.05	Записи отсутствуют	0.1
9	372093.36	128780.94	Записи отсутствуют	0.1
10	372091.89	128780.04	Записи отсутствуют	0.1
11	372093.61	128779.05	Записи отсутствуют	0.1

Документы, предоставленные Заказчиком (36/63)

[illegible]


 ДЕРЖАВНІЙ ПОЛІЦІЯ АН
 ЗАКАРПАТТІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
 Служба спеціального підрозділу по боротьбі з
 бандитизмом, кримінальним тероризмом
 та незаконним озброєнням
 Поліцейські № 1010 2010 2010

Информация о участии				
Имя общества (наименование)				
Лист № 1 из листа 4.2	Всего листов раздела 4.2. 18	Всего разделов. 8	Всего листов листов 4.3	
51.01.2025г. № КС/001.001.0025.0645546	47.20.000.002.256			
Календарный договор				
(выборная о назначении участника Российского центра (участий) свободного участия)				
Участник договор участ. 47.20.000.002.256/7				
(Сведения о участии по КС/4.7.004)				
Номер участ.	Количество, №	Описание участия по	Сведения о участии по	
	X	Y	Местности	Количество участия, №
1	2	3	4	5
1	3710210.04	1287867.59	-	-
2	3710218.89	1287868.04	Заключительный договор	0.1
3	3710217.57	1287873.25	-	-
4	371032.5	1287866.06	-	-
5	3710214.53	1287868.06	-	-
1	3710220.04	1287867.59	-	-
1	371067.41	1287867.04	-	-
2	371068.02	1287870.05	Заключительный договор	0.1
3	371069.01	1287881.34	-	-
1	371067.41	1287867.04	-	-


 ДӘУЛЕТТІК ІШІ АТ
 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
 ІШІ АТ МІНІСТІРЛІГІ
 Қызылорда облысының Ішкі Істер
 басқармасының Қызылорда қаласы
 Р.Н.Сәтбаев атындағы Ішкі Істер
 басқармасына
 Қызылорда қаласы, 2019 жыл



Заявительный учетчик				Лист 43
Или объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 18	Всего листов: 8	Всего листов выписки: 33	
Кодированный номер		47-20-0908002-256		
Сведения о зарегистрированном земельном участке (таблицы заявленного участка)				
Учетный номер участка: 47-20-0908002-256/3				
Средство записи: МСК 4.7.0001				
Номер строки	Количество, м	Описание записи по местоположению	Средств записи: некорректность описания аккордированного номера, некорректность учета, м	
X	Y	Z		
1	2	3	5	
1	375027.25	1287800.86	-	
2	375018.89	1287800.94	Значения отсутствуют	
3	375019.07	1287800.89	-	
4	375055.58	1287800.33	-	
5	375057.34	1287800.24	-	
1	375057.25	1287800.86	-	

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ПОДЪЕМ АИ		
ЗАКАЗЧИК РАБОТ И УСЛ		
С/П-О-О «ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БЕЛТАС» ЗАКЛЮЧИЛА КонтРАКТ НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО РАБОТЕ С/П-О-О «ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БЕЛТАС»		
Датирование: 2018-01-01 по 2018-01-01		
ИЗВЕЩЕНИЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ		

Заявительный учетчик			
Или объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 18	Всего листов 8	Всего листов выписки 33
11.01.2027г. № КУИИ-001/025-08161565			
Кодированный номер		47-20-0908002-256	
Сведения о зарегистрированном земельном участке (таблицы заявленного участка)			
Учетный номер участка: 47-20-0908002-256/9			
Средство записи: МСК 4.7.0001			
Номер строки	Координаты, м	Описание записи по местоположению	Сумма балансовой стоимости приобретения, координат, километров, метров, дюймов заявленного участка, м
1	X Y	4	3
1	375057.26 1287800.75	-	0.1
2	375018.89 1287800.94	-	0.1
3	375019.04 1287800.04	-	0.1
4	375055.67 1287800.92	-	0.1
5	375057.45 1287800.85	-	0.1
1	375057.26 1287800.75	-	-

Заявитель документа		Лист 46			
Или объект недвижимости					
Лист № 8 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18	Всего листов выписки: 33		
Кодированный номер:		47-20-0908002-256			
Сведения о зарегистрированном земельном участке (таблицы заявленного участка)					
Учетный номер участка: 47-20-0908002-256/9					
Средство записи: МСК 4.7.0001					
Номер строки		Количество, м	Описание записи по местоположению		
X		Y	Значения		
1		375027.26	1287800.75		
2		375018.89	1287800.94		
3		375019.04	1287800.04		
4		375055.67	1287800.92		
5		375057.45	1287800.85		
1		375057.26	1287800.75		



Заявительный лист № 43			
Или объект недвижимости			
Лист № 10 из листа 4.2	Всего листов раздела 4.2. 13	Всего разделов 8	Всего листов раздела 5.2
Лист № 10 из листа 4.2			
Кодированный номер			
47-20-0908-002-256			
Сведения о зарегистрированных правах (владельцев, собственников, арендаторов, ипотечных залогодержателей, иных лиц)			
Участник долевого участия в строительстве			
Сведения об объекте недвижимости			
Номер строки	Код строки	Описание строки	Средства зачисления на строительство
X	Y	Местность	Аккумуляция средств на строительство
1	2	3	4
1	371037.3	1287801.85	-
2	371037.3	1287801.85	0.1
3	371037.3	1287801.85	0.1
4	371037.3	1287801.85	0.1
5	371037.3	1287801.85	0.1
6	371037.3	1287801.85	0.1

Заявительный лист № 44			
Или объект недвижимости			
Лист № 11 из листа 4.2	Всего листов раздела 4.2. 13	Всего разделов 8	Всего листов раздела 5.2
Лист № 11 из листа 4.2			
Кодированный номер			
47-20-0908-002-256			
Сведения о зарегистрированных правах (владельцев, собственников, арендаторов, ипотечных залогодержателей, иных лиц)			
Участник долевого участия в строительстве			
Сведения об объекте недвижимости			
Номер строки	Код строки	Описание строки	Средства зачисления на строительство
X	Y	Местность	Аккумуляция средств на строительство
1	2	3	4
1	371037.3	1287801.85	-
2	371037.3	1287801.85	0.1
3	371037.3	1287801.85	0.1
4	371037.3	1287801.85	0.1
5	371037.3	1287801.85	0.1
6	371037.3	1287801.85	0.1

Заявительный лист № 45			
Или объект недвижимости			
Лист № 12 из листа 4.2	Всего листов раздела 4.2. 13	Всего разделов 8	Всего листов раздела 5.2
Лист № 12 из листа 4.2			
Кодированный номер			
47-20-0908-002-256			
Сведения о зарегистрированных правах (владельцев, собственников, арендаторов, ипотечных залогодержателей, иных лиц)			
Участник долевого участия в строительстве			
Сведения об объекте недвижимости			
Номер строки	Код строки	Описание строки	Средства зачисления на строительство
X	Y	Местность	Аккумуляция средств на строительство
1	2	3	4
1	371037.3	1287801.85	-
2	371037.3	1287801.85	0.1
3	371037.3	1287801.85	0.1
4	371037.3	1287801.85	0.1
5	371037.3	1287801.85	0.1
6	371037.3	1287801.85	0.1

Заявительный лист № 46			
Или объект недвижимости			
Лист № 13 из листа 4.2	Всего листов раздела 4.2. 13	Всего разделов 8	Всего листов раздела 5.2
Лист № 13 из листа 4.2			
Кодированный номер			
47-20-0908-002-256			
Сведения о зарегистрированных правах (владельцев, собственников, арендаторов, ипотечных залогодержателей, иных лиц)			
Участник долевого участия в строительстве			
Сведения об объекте недвижимости			
Номер строки	Код строки	Описание строки	Средства зачисления на строительство
X	Y	Местность	Аккумуляция средств на строительство
1	2	3	4
1	371037.3	1287801.85	-
2	371037.3	1287801.85	0.1
3	371037.3	1287801.85	0.1
4	371037.3	1287801.85	0.1
5	371037.3	1287801.85	0.1
6	371037.3	1287801.85	0.1

Документы, предоставленные Заказчиком (39/63)



Земельный участок				Лист 43
или объект недвижимости				
Лист № 12 выдан 4.2		Всего листов выдано 4.2. 18	Всего выдано 8	Всего листов выдано 5.2
Лист № 200-г. № ВУ001-001/2025-26.14.545		47.20.0908.002.256		
Кадастровый номер				
Сведения о кадастровом земельном участке (кадастровый номер участка 47.20.0908.002.256.12)				
Сведения об участке				
Номер строки	Количество, м		Сумма полученных результатов деления координат нахлупающих точек наих меньшего участка, м	
X	Y			
1	2	3	4	5
1	37.0019.07	1.287808.4	-	-
2	37.0018.89	1.287808.04	-	-
3	37.0017.25	1.287808.88	-	-
4	37.0017.24	1.287801.24	-	-
5	37.0015.08	1.287802.33	-	-
1	37.0019.07	1.287808.4	-	-

ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2018		ИЗДАНИЕ: 01.01.2018	
ИЗДАНИЕ:			

Земельный участок			
или объект недвижимости			
Лист № 13 выдан 4.2	Всего листов выдано 4.2. 18	Всего выдано 8	Всего листов выдано 5.2
Лист № 202-г. № ВУ001-001/2025-26.14.545	47.20.0908.002.256		
Кадастровый номер			
Сведения о кадастровом земельном участке (кадастровый номер участка 47.20.0908.002.256.13)			
Сведения об участке			
Номер строки	Количество, м	Описание земельного участка по кадастровому плану	Сведения об участке
X	Y	метрами	кадастровый номер участка, м
1	2	3	4
1	37.0019.43	1.287809.09	-
2	37.0018.89	1.287808.04	-
3	37.0017.3	1.287808.88	-
4	37.0017.22	1.287801.7	-
5	37.0015.06	1.287802.09	-
1	37.0019.43	1.287809.09	-

		 ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԶԵՄԵԼԻՆԻ ՎԵՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՄԻՆԻՍՏԵՐԱԿՈՒՆԵՐԱՆԻ ՎԵՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԴԵՊԱՐՏԱՄԵՆՏ			
ԶԵՄԵԼԻՆԻ ՎԵՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԴԵՊԱՐՏԱՄԵՆՏ		ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԶԵՄԵԼԻՆԻ ՎԵՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՄԻՆԻՍՏԵՐԱԿՈՒՆԵՐԱՆԻ ՎԵՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԴԵՊԱՐՏԱՄԵՆՏ		ԶԵՄԵԼԻՆԻ ՎԵՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԴԵՊԱՐՏԱՄԵՆՏ	

Документы, предоставленные Заказчиком (40/63)

[illegible]

ДОНАТОР ПОДАРОКОВ ЗНАМЕНАТЕЛЬ ПЕРЕКОВО Средства, полученные на благотворительные цели, будут направлены на реализацию проекта «Восстановление и обустройство территории детского сада №10 в с. Знаменское, Псковской области» Получено: 01.03.2018 г. в 10.15.2018	РЕКВИЗИТЫ ПОДАРОКОВ
ИНКОРПОРАЦИЯ «ПОДАРОКОВ»	

[illegible]

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԴՊԼՈՒՄԱՆ ՏՐԱԳԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՆԻՍԻ ՔՐԻՍՏՈՍԻԱՆԻ ԿՈՆՍՏԱՆԴՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ԵՐԵՎԱՆԻ ԿՈՆՍՏԱՆԴՆՈՒԹՅԱՆ ԲԱՆԻՍԻ ԳՐԱԴԱՐԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ Փոստային փոխարկ 00100 և 00115 ԵՐԵՎԱՆ	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԴՊԼՈՒՄԱՆ ՏՐԱԳԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՆԻՍԻ ՔՐԻՍՏՈՍԻԱՆԻ ԿՈՆՍՏԱՆԴՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ԵՐԵՎԱՆԻ ԿՈՆՍՏԱՆԴՆՈՒԹՅԱՆ ԲԱՆԻՍԻ ԳՐԱԴԱՐԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ Փոստային փոխարկ 00100 և 00115 ԵՐԵՎԱՆ	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԴՊԼՈՒՄԱՆ ՏՐԱԳԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՆԻՍԻ ՔՐԻՍՏՈՍԻԱՆԻ ԿՈՆՍՏԱՆԴՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ԵՐԵՎԱՆԻ ԿՈՆՍՏԱՆԴՆՈՒԹՅԱՆ ԲԱՆԻՍԻ ԳՐԱԴԱՐԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ Փոստային փոխարկ 00100 և 00115 ԵՐԵՎԱՆ
---	---	---

		Экспертный лист			Лист 51
		Имя объекта исследования			
		Имя объекта исследования			
Лист № 16 из 16		Всего листов в листе 4,2	Всего листов в	Всего листов в листе 5,3	
11.02.2017 № КУИИ-001/025-2016/545					
Классификация документа		47.20.0930.002-7-56			
Сведения о документе, принятом в работу					
Участный номер листа 47.20.0930.002-7-56-16					
Степень сложности					
Номер точки	Эксперт №	Оценки сложности по		Сумма полученных оценок сложности	
	Σ	γ	α	коэффициент сложности по	
1	2	3	4	5	
1	374027.02	1287823.85	-	-	
2	375018.89	1287808.04	-	-	
3	375037.14	1287800.92	-	-	
4	375047.62	1287817.27	-	-	
5	375027.02	1287823.85	-	-	

[illegible][illegible][illegible]

JOURNAL OF PHYSICS					Issue 53
FACULTY OF SCIENCE					
Issue No. 18	Volume 42	Issue No. 18	Volume 42	Issue No. 18	Volume 42
1	2	3	4	5	
14	3731:09.72	1287903.16	-	-	
15	3731:11.18	1287900.9	-	-	
16	3731:27.84	1287896.08	-	-	
17	3731:34.22	1287893.61	-	-	
18	3731:53.04	1287886.6	-	-	
19	3731:55.94	1287885.48	-	-	
20	3731:56.14	1287885.4	-	-	

Передан через Диадок 28.02.2025 17:24 GMT+03:00
b34a2ebc-7041-4847-9b04-493037329b7c
Страница 104 из 136

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию



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

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью
(наименование застройщика (физлица, юрл. лицо) – для граждан,
«ГЭК КИНГИСЕПП»
полное наименование – для юридических лиц,
188300, Ленинградская область, Гатчинский район,
город Гатчина, улица Хохлова, дом 8, помещение 3Н,
офис 11
его почтовый ящик и адрес,
e-mail: kanchb04@mail.ru
адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 26 декабря 2019 г.

№ 47-RU-47507101-069K-2019

1. Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, юрл. и/или

Ленинградской области

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

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

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

Торгово-развлекательный центр

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

расположенного по адресу:

Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район,
Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проект Карла Маркса, 42

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром)

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

(указывается наименование документа с указанием, об объекте (группе)

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-RU-47507101-069K-2019 комитетом государственного
строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводного в эксплуатацию объекта			
Строительный объем – всего	куб. м	70934	70934
в том числе надземной части	куб. м	70934	70934
Общая площадь	кв. м	12348	12348,0
Площадь жилых помещений	кв. м	-	-
Площадь встроенно-присоединенных помещений	кв. м	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты незавершенного строительства			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей	шт.	2-3	2-3
в том числе подземных		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		Электрообеспечение, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, связи	Электрообеспечение, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, связи
Лифты	шт.	2	2
Эскапаторы	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
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)		-	-
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме		-	-



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

Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на энергоэффективность		-	-
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/м²	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 Дьяновский Екатерина 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
(полномочия удостоверены подписью, заверенной печатью)

Д.А. Лобановский
(цифровая подпись)

« 26 » декабря 20 19 г.
М.П.





Проектная документация на торгово-развлекательный центр

ООО "БИМСтудия"

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

Заказчик - ООО «НЭК КИНГИСЕПЬ»

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.

№ п/п	№ док.	Подпись	Дата
1	22-19		02.12.2019

2019

Соответствие проектных решений требованиям действующих нормативных документов.

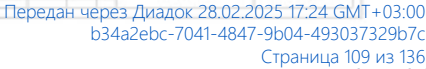
Технические решения, принятые в настоящем проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных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

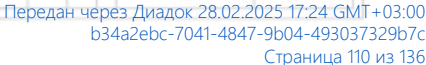
Главный инженер проекта Терехов А.А.

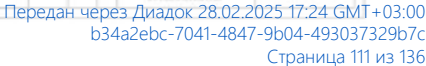
Лист

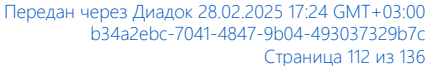
2

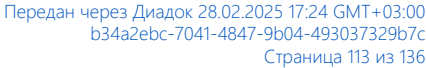


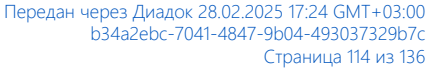


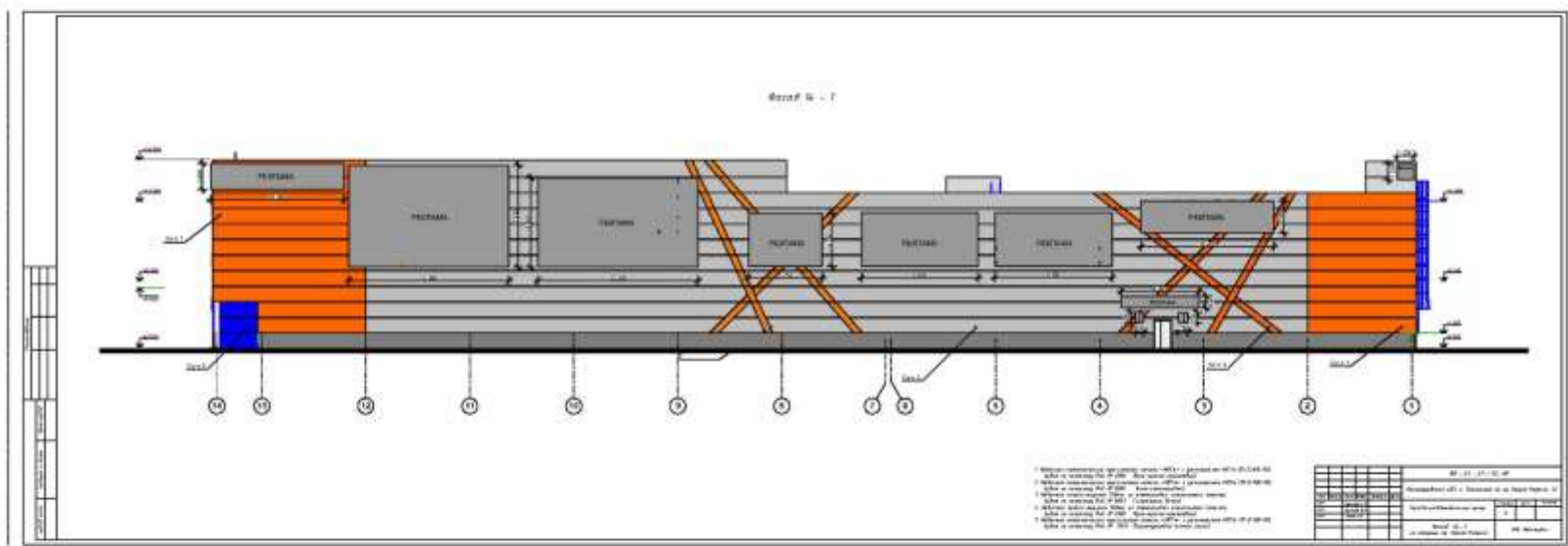












Справка о расходах



ООО «Активо-Инвест»
ОГРН 1167746177972 ИНН 7706434108 КПП 770301001
123022, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 42
arenda@aktivo.ru

Исх. № 110
От 21.02.2025

СПРАВКА

Настоящим подтверждаем среднемесячные доходы и расходы 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 февраля 2025г.

Таблица 1. - Доходы от сдачи помещений в аренду по состоянию на 21 февраля 2025г., руб. с НДС, без учета коммунальных и прочих расходов.

№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АПП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Авто продлонгации	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС на 21.02.2025	Средняя Расчетная арендная плата, с НДС
1-1	павильон	ООО "Союз Святого Иоанна Вонца"	№2259	16.09.2020	16.09.2020	826	120	нет	1 000,00	457 660,42
1-2	павильон	ООО "Сифириус"	№НК2020/20	28.02.2020	31.08.2020	60	60	да	288 659,06	
1-3	павильон	ИП Ильина Ольга Павловна	№АН-155/ДСА	01.04.2022	01.04.2022	17,3	11	да	41 693,25	
1-4	павильон	Ваксиня				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	261 766,10

Документы, предоставленные Заказчиком (56/63)

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	51 348,77	
1-8	павильон	ООО "Компаст Групп"	№АИ-507/ДСА/А17	15.11.2023	17.11.2023	145	11	да	210 000,00	
1-9	павильон	ООО "АВГУСТ"	№НС2020/28	26.10.2020	25.12.2020	172	62	нет	178 880,00	10 699,22
1-10	павильон	Вакансия				65				
1-11	павильон	ИП Кистеева 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	39 790,85
1-14	павильон	ИП Гусева Е.В. (бывш. Пирбачев В.В.)	№А17-280/ДСА	21.12.2022	21.12.2022	69	60	нет	83 858,20	28 365,94
1-15	павильон	Вакансия				178				
1-16	павильон	АО "Глория Джозе"	№НС2019/29	01.02.2020	01.02.2020	631	120	да	569 759,87	13 745,99
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	124 155,29	
1-21	павильон	ООО "Аптечная Сеть ОЗ"	№НС2020/25	21.04.2020	21.04.2020	66,5	60	нет	236 840,81	
1-22	павильон	ООО "Габер Трейд"	№А17-484/ДСА	25.09.2023	05.09.2024	137,5	11	да	233 750,00	
1-24	павильон	ООО "Веритас Вилл"	№А17-257/ДСА	01.11.2022	01.11.2022	61	11	да	90 851,51	65 205,65
1-25	павильон	ООО «Солнечный Свет»	№ А17-372/ДСА	01.03.2023	02.01.2025	67	120	нет	241 315,29	
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	172 961,74	
О-1	остров	АО "Литерей Москвы"	№А17-234/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	3	11	да	17 182,00	
О-3	остров	Вакансия				8,53				
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 Ларисова Наталья Юрьевна	№А17-232/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	6	11	да	24 139,50	
О-8	остров	ИП Катлаев Химондзин	№АИ-153/ДСА	01.04.2022	01.04.2022	8	11	да	50 578,00	
О-10	остров	Вакансия				4				
О-13	остров	ООО "СВ Ритейл" (Sokolov)	№АИ-207/ДСА/А17	04.03.2024	04.02.2025	12,24	11	да	80 850,00	



Справка о доходах

Банкомат	банкомат, аренда	АО "Тинькофф Банк"	№1/А17	01.10.2022	01.10.2022	1	11	да	10 704,82	
Банкомат	банкомат, аренда	ПАО "ВТБ"	№А17-246/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	1	11	да	6 983,89	
А-2	банкомат, аренда	ИП Лукьянова Александра Дмитриевна	А17-475/ДСА	12.09.2023	12.09.2023	1	11	да	6 420,00	
А-3	банкомат, аренда	ИП Голоженко Игорь Михайлович	№АН-135/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	1	11	да	5 082,00	
А-7	банкомат, аренда	Музыкина Татьяна Петровна ИП (бывш. Краснощекова Ю.М.)	№АН-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	1 029 464,34	
2-2	павильон	ООО "КАРИ"	№А17-267/ДСА	01.12.2022	01.12.2022	443	60	нет	633 844,92	
2-3, 2-4	павильон	ООО "Спортмастер"	№1209	29.11.2023	14.02.2024	628	120	нет	350 000,00	98 260,12
2-5	павильон	ООО "БУРГЕР РУС"	№НК2020/13	11.01.2020	11.01.2020	102	84	нет	164 700,54	27 701,63
2-6	павильон	Хуторинский Н.К. ИП (бывш. МИД/АРД, Хлебников Хуторинский Д.К.)	№АН-179/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	55	60	нет	179 425,52	
2-7	павильон	ООО "СЕЗАР"	№А17-199/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	1 108,00	180	нет	350 000,00	57 511,25
2-8	павильон	ИП Елисеев Сергей Александрович	№АН-189/ДСА	01.05.2022	01.05.2022	54,5	11	да	85 048,95	
2-9	павильон	ИП Са Нимой	№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	63 000,00	
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	№АН-604/ДСА/А17	01.06.2024	01.05.2025	8,72	11	да	6 000,00	
2-15.2	павильон	ИП Забавина Оксана Викторовна	А17-404/ДСА	05.04.2023	05.04.2023	4,5	11	да	18 104,40	
А-1, А-2-1	банкомат, аренда	Васильева Олеся Сергеевна ИП	А17-256/ДСА	11.01.2022	31.07.2025	2	11	да	20 250,00	
ЧК	крыша	ПАО "МТС"	№А17-245/ДСА	01.10.2022	31.07.2024	интернет	11	да	53 811,10	
УС	услуги связи	ООО "Смарт Телеком"	№А17-480/СОТ	01.08.2023	21.12.2022	интернет	36	да		21 321,47
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	Хуторинский Н.К. ИП (бывш. МИД/АРД, Хлебников Хуторинский 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	12 593,90	
ВЗ	внутри здания	ООО "Золотое яблоко" реклама (лико)	№ 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	30 626,08	
1-50.3-13	поддержка по обслуживанию ТП-ВУ	ООО "ЭнергоЭксп"	№2/ЭКГ	27.10.2021	26.09.2022	офис	11	да	68 500,00	
	агентский	ООО «СПП-СПб» (субаренда)	№1244	15.10.2019	14.07.2022	радио	11	да	0,00	2 580,00
ЗУ-2	Земельный участок	ООО АТП Илангород	№А17-247/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	зу	11	да	21 400,00	
	агентский	ПАО Ростелеком	№506	10.10.2022	10.10.2022	интернет	11	да		1 762,11
УС, часть 3-12	кровля	ПАО Мегафон	№АИ-47-37301/ДСА/А17	01.04.2024	22.04.2024	1	11	да	25 000,00	
Л1	внутри здания	Компьютерная академия ТООП АНО ДПО «Алгебра 626	АИ-626/ДСА/А17	03.09.2024	25.10.2025	выписка	11	да	4 000,00	
Итого						10 056,79			9 487 471,22	1 086 370,74

Арендопригодная площадь объекта недвижимости составляет 10 056,79 кв.м., арендуемая площадь – 9 661,26 кв.м. Вакансия составляет 395,53 кв.м. (3,93% от арендопригодной площади объекта недвижимости).

Таблица 2. - Операционные и другие расходы по состоянию на 21.02.2025г.

№ п/п	Наименование статей	Среднемесичные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы:	1 774 933,74
	Водоснабжение/Водоотведение/Негативное воздействие	108 719,43
	Электроэнергия/Вентиляция	1 436 129,41
	Теплоэнергия	199 748,39
	Вывоз мусора	30 336,50
2	Эксплуатационные расходы:	1 049 786,62
	Охрана объекта	398 750,00
	Дератизация/дезинсекция	13 000,00
	ТО лифтов	9 312,00
	ТО эскалаторов	18 694,44
	Промывка/чистка сети канализации	4 131,94
	ТО противопожарных систем	54 772,22



	Клнинг	195 000,00
	Эксплуатационное обслуживание	221 527,78
	Тревожная кнопка	5 845,83
	Техническая охрана (реализование)	3 174,61
	ТО системы технической охраны	550,00
	Заправка ДГУ/ТО ДГУ	2 565,97
	ТМЦ/текущий ремонт	30 589,78
	Услуги связи	2 075,87
	ТО газораспределительной сети	1 732,84
	ФОТ	88 063,33
Итого без НДС		2 824 720,36

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, с января 2024г. по декабрь 2024г. в среднем составляет 72% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, негативное воздействие сброса сточных вод и загрязняющих веществ, теплоэнергию и вывоз мусора.

Расходы на страхование в 2024г.г. составили 396 974,65 руб., без налога (НДС).

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу



/ Попова К.В. /
(ФИО)

14 октября 2024 года

г. Москва, Россия

ПОЛИС
по страхованию имущества
№ 422-155428/24

Следующие объекты и условия страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Полиса:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» Россия, 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН: 7728142469

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:

Страхователь.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «28» октября 2024 года по «27» октября 2025 года (оба даты включительно, всего 365 дней).
Полис вступает в силу с даты начала периода страхования.

5. УСЛОВИЯ (ПРАВИЛА) СТРАХОВАНИЯ:

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

«Общие условия по страхованию промышленных и коммерческих предприятий («Все риски»», утвержденные «8» мая 2019 года (далее по тексту «Правила страхования»)).
На основании Лицензии Банка России ОИ № 0926 от «23» сентября 2015 года.

6. РАЗДЕЛ №1. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА.

6.1. ТЕРРИТОРИИ СТРАХОВАНИЯ, ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ, СТАВКИ ПРЕМИИ, ФРАНШИЗЫ:

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

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

6.1.1.1. Здание (конструктивные элементы, инженерные коммуникации, внутренняя и внешняя отделка) (не включая НДС), на общую страховую сумму 778,351,660 руб.
В отношении объектов страхования, указанных в настоящем пункте, франшиза не устанавливается.

Общая страховая сумма по Разделу №1 настоящего Полиса составляет 778.351.660,00 руб.

Полис № 422-155428/24

Страхователь _____

Передан через Диадок 8.10.2024 09:15:01-4738
7336902428-4847-9b04-493037329b7c
Страница 1 из 6



СТРАХОВАЯ СТОИМОСТЬ:

Страховая стоимость застрахованного по настоящему Полису имущества определяется как сумма расходов, необходимых для полного восстановления уничтоженного (утраченного) застрахованного имущества, или для приобретения аналога такого имущества, с учетом расходов на его доставку и монтаж, и без учета начисленного износа.

При наступлении страхового случая, сумма страхового возмещения будет определяться:

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

6.2. ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:

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

6.2.2. Террористического акта, диверсии – в соответствии с п. 3.4.8. «Правил страхования». Под террористическим актом, в рамках настоящего Полиса, понимаются противоправные действия, которые могут быть квалифицированы в соответствии со ст. 205 УК РФ. Под диверсией, в рамках настоящего Полиса, понимаются противоправные действия, которые могут быть квалифицированы в соответствии со ст. 281 УК РФ.

Страхованием не покрываются и не возмещаются убыток, являющийся следствием действий квалифицированных следственными органами иначе, чем указано выше, либо совершаемых Страхователем или работающими у него лицами.

Страхованием не покрывается прямой или косвенный ущерб, причиненный Страхователю в результате утечки или распыления биологически или химически опасных веществ (жидких, твердых или газообразных), которые были использованы при организации террористического акта или диверсии.

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

По настоящему Полису убытки от перебыва в производстве (хозяйственной деятельности) не застрахованы.

8. РАЗДЕЛ №3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

По настоящему Полису лимиты ответственности не установлены.

8.2. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Общая сумма премии по Полису составляет 396 974,65 руб. (включая премию по п. 6.2.2 – 194 595,42 руб.). Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом в срок по «01» ноября 2024 года.

При наступлении страхового случая до даты оплаты страховой премии, Страховщик вправе потребовать досрочной оплаты страховой премии, путем направления письменного уведомления. В случае неоплаты (уплаты не в полном объеме) Страхователем страховой премии в срок, указанный в настоящем пункте, настоящий Полис считается прекращенным (расторгнутым).

Полис № 422-155428/24

Страхователь _____

Передан через Диадок 8.10.2024 09:15:01-4738
7336902428-4847-9b04-493037329b7c
Страница 2 из 6



При досрочном расторжении настоящего Полиса в связи с неоплатой страховой премии, все обязательства сторон по настоящему Полису, в том числе возникшие до момента его расторжения, полностью прекращаются. Под обязательствами по настоящему Полису понимается, в том числе, обязательство Страхователя по уплате страховой премии и обязательство Страховщика по осуществлению страховой выплаты. Моментом прекращения действия настоящего Полиса в этом случае является дата, указанная в Полисе как срок оплаты страховой премии.

6.3. ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

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

6.4. СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

6.4.1. Настоящий Полис выдан на основании информации, указанной Страхователем в заявлении-вопроснике. Оценки, сообщаемые Страхователем в данном заявлении-вопроснике, признаются по настоящему Полису существенными; если при наступлении страхового случая будет установлено, что эти сведения (в т.ч. сведения об объектах страхования, территории страхования, фактах и мерах безопасности) не соответствуют действительности, в целом или в части, Страховщик имеет право применять последствия, предусмотренные ст. 94 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

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

6.5. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:

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

УТОЧНЕНИЯ К УСЛОВИЯМ СТРАХОВАНИЯ:

1. Наряду с иными исключениями из страхового покрытия, предусмотренными Правилами страхования и настоящим Полисом, применяются нижеуказанные исключения:

1.1. Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате проведения Страхователем/Выгодоприобретателем и/или его сотрудниками и/или любыми лицами, действующими в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя на территории страхования следующих работ с нарушением действующих норм и правил безопасности:

- сварочные работы;

- любого рода работы с использованием открытого огня и/или теплового воздействия на материалы, конструкции, утиль строения, помещения, их оборудование;

1.2. Событие не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если событие вызвано действиями Страхователя/Выгодоприобретателя и/или его сотрудников и/или любых лиц, действующих в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя, и:

- является следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, указанного органами МЧС в Предписании с истечением срока исполнения, и/или

- является следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, указанного органами Федеральной службы по экологическому,

технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) в Предписании с истечением срока исполнения, и/или

- является следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем установленных норм и правил при использовании не предусмотренных проектной документацией склада (торгового помещения) бытовых электронагревательных приборов или любых других элементов отопления/обогрева, а также, включая эксплуатацию и монтаж электропроводки, если такой монтаж произведен Страхователем/Выгодоприобретателем или с ведома Страхователя/Выгодоприобретателя с нарушением действующих правил устройства электроустановок.

1.3. Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушения норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые выражаются в загромождении проходов между стеллажами в помещении склада, загромождении склада мусором и/или неиспользуемой тарой, что способствовало увеличению ущерба, то Страховщик имеет право уменьшить сумму страхового возмещения в той мере, в которой вышеуказанные действия привели к увеличению размера ущерба.

1.4. Происшедшее событие (пожар/взрыв) не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если на момент события будет выявлено, что система автоматической пожарной сигнализации или автоматической системы пожаротушения находилась в нерабочем/неисправном состоянии в связи с отказом Страхователя/Выгодоприобретателя от технического обслуживания с одобренным отсутствием у Страхователя/Выгодоприобретателя лицензии на данный вид работ и/или договором (на срок не менее одного календарного месяца) отсутствием действующего договора с организацией, обладающей подобной лицензией.

1.5. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения или страховой суммы, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя и/или Выгодоприобретателя. Страхователь, Выгодоприобретатель признаются действующими умышленно, если их руководящий сотрудник или представитель, а также лицо, действовавшее хотя и от собственного имени, но с ведома и в интересах Страхователя или Выгодоприобретателя, умышленно совершил или допустил действия, ведущие к возникновению страхового случая.

2. Несмотря на любое положение настоящего договора, не является страховым случаем по настоящему договору и исключается убыток, ущерб, расходы или издержки любого рода, прямо или косвенно связанные, являющиеся результатом или возникшие в связи с нижеуказанными событиями, независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток:

2.1. война, вторжение, военные действия и военизированные операции (вне зависимости от объявления войны), действия военной или узурпированной власти, действия иностранных врагов, военный/вооруженный конфликт, агрессивные действия военного характера, контртеррористические операции и мероприятия, военные сборы, маневры и/или иные военные мероприятия, а также осуществление войсками, воинскими формированиями, специальными формированиями, иными вооруженными подразделениями функций по поддержанию мира (выполнению задач по обеспечению безопасности и защите граждан);

2.2. гражданская война, мятеж, восстание, гражданские и/или народные волнения, массовые беспорядки, забастовка, военное восстание, бунт, революция, военный переворот или захват власти, военное или осадное положение;

2.3. конфискации, национализация, реквизиция, мобилизация, захват, присвоение, реквизиция, уничтожение или повреждение, арест имущества любым правительством (гражданским, военным или существующим de facto) или по его приказу, государственными или местными органами власти, действиями военных властей или сил, незаконно захватывающих власть;

2.4. действия вооруженных сил, правоохранительных органов, народного ополчения Российской Федерации в рамках проведения специальных военных операций. Во избежание разногласий к указанным выше событиям относится поражение/уничтожение застрахованного имущества, в том числе в результате:

- целенаправленного взрыва/поджога любых устройств, если он прямо или косвенно произошел в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;

- применения, воздействия или падения пилотируемых или беспилотных летательных аппаратов военного назначения и/или их обломков, боевой авиации, реактивных систем залпового огня, оперативно-тактических ракетных комплексов, любых видов баллистических ракет, задействованных в проведении военных или специальных операций, маневров или иных военных мероприятий;

Полис № 422-155430/24

Страхователь _____

Передан через Диадок 8.12.2024 09:15:04-15:08
3436002420-4841-9604-49303732967с
Страница 2 из 6



Полис № 422-155430/24

Страхователь _____



- применения любых видов вооружения вследствие срабатывания систем противовоздушной обороны, в том числе падения отдельных элементов зенитной управляемой ракеты (фюзеляж, оперение, двигателя, боевая часть, аппаратура наведения, прицелы, источники питания и иные детали);
- запуска и/или попадания всех видов ракет, снарядов любого рода, пуль, гранат, иных средств поражения живой силы и техники и их осколков, обломков и поражающих элементов, если они прямо или косвенно произошли в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;
- обстрела из любого оружия, если он прямо или косвенно произошел в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;
- детонации мин, снарядов, боеприпасов и иного вооружения, если она прямо или косвенно произошла в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;
- падения гражданских летательных аппаратов (пилотируемых или беспилотных), стратостатов, зондов и иных летательных аппаратов и/или летающих объектов и/или их частей и/или грузов, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;
- наезда военной, специальной или иной техники и транспортных средств, используемой при выполнении любых операций или мероприятий военного или контртеррористического характера, ведения боевых действий и/или действий по подавлению бунта, мятежа, восстания и/или по поддержанию правопорядка;
- воздействия надводных и подводных беспилотных (дистанционно управляемых) аппаратов, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;
- воздействия штурмовой и караванной войны, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;
- утечки или разливания любых загрязняющих или отравляющих веществ (жидких, твердых, газообразных);
- военных преступлений и маршдерства.

Указанные исключения (п.п. 2.1 – 2.4) применяются как в случаях прямого воздействия на объект, так и в случаях, когда описанные в настоящей оговорке события являются первопримичной причиной (последовательности) событий, повлиявших впоследствии на причинение вреда имуществу (дальнейшие поломки, выход оборудования из строя и т.д.), даже если первоначальное событие, явившееся первопримичной причиной событий, повлиявших причинение вреда имуществу, произошло вне территории страхования.

Несмотря на вышесказанное, риски массовых беспорядков, народных волнений, забастовок (локауты) являются застрахованными, если они указаны в разделе «Застрахованный риск».

Если какая-либо часть настоящего положения окажется недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть настоящего положения остается в полной силе и действии.

3. Не являются страховым случаем и не подлежат возмещению утрата (гибель) или повреждение застрахованного имущества, а также любые убытки, расходы или издержки любого рода, прямо или косвенно связанные с воздействием боеприпасов, включая снаряды, мины, торпеды, бомбы, либо иных устройств или орудий войны, в том числе тех, которые остались после проведения специальных мероприятий по обезвреживанию неразорвавшихся снарядов, мин, торпед, бомб, иных устройств или орудий войны: уничтоженными государственными органами, в т.ч. в случае, если соответствующий орган был выдан официальный документ о безопасности местности.

Указанные исключения применяются как в случаях прямого воздействия на застрахованный объект, так и в случаях, когда описанные в настоящей оговорке события являются первопримичной причиной (последовательности) событий, повлиявших впоследствии на причинение вреда имуществу и/или иным имущественным интересам (дальнейшие поломки, выход оборудования из строя, задержка работ, простой, увеличение цен и т.д.), даже если первоначальное событие, явившееся первопримичной причиной событий, повлиявших причинение вреда имуществу, произошло вне территории страхования.

4. Несмотря на любое положение, не соответствующее настоящему договору страхования или любому Дополнительному соглашению к нему, договор исключает любые:

4.1.1. Киберубытки, если только они не подпадают под действие положений пункта 4.2 настоящей оговорки;

4.1.2. Убытки, ущерб, ответственность, претензии, затраты, расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, способствующие, вытекающие, возникающие в результате или в связи с любой невозможностью использования, уменьшением функциональности, ремонтом, заменой,

восстановлением или воспроизведением любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных, независимо от любой другой причины или события, способствующего этому одновременно или в любой другой последовательности.

4.2. С учетом всех положений, условий, ограничений и исключений договора страхования или любого Дополнительного соглашения к нему, договор покрывает физическую потерю или физический ущерб имуществу, застрахованному по договору страхования, вызванные непосредственно Киберинцидентом или Киберактом, которые привели к пожару, взрыву, повреждению водой из водонесущих систем, наезду автотранспортных средств.

4.3. Настоящая оговорка имеет преобладающее значение и, если ее положения полностью или в части противоречат любой другой формулировке настоящего договора или любого Дополнительного соглашения к нему, имеющему отношение к Киберубыткам или Данным или Устройствам обработки данных, применяются условия настоящей оговорки, которые заменяют такие формулировки.

4.4. Определения:

4.4.1. Киберубыток означает любой убыток, ущерб, ответственность, претензии, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, способствующие, вытекающие из или возникающие в результате или в связи с любым Киберактом или Киберинцидентом, включая, но не ограничиваясь, любые действия, предпринятые в целях контроля, предотвращения, пресечения или устранения любого Киберакта или Киберинцидента.

4.4.2. Киберакт означает несанкционированное, злонамеренное или преступное действие или серию связанных несанкционированных, злонамеренных или преступных действий, независимо от времени и места, или их угрозу или минификацию, включающую доступ к, обработку, использование или эксплуатацию любой Компьютерной системы.

4.4.3. Киберинцидент означает:

а) любую ошибку или упущение или серию связанных ошибок или упущений, затрагивающих доступ к, обработку, использование или эксплуатацию любой Компьютерной системы

или

б) любую частичную или полную неработоспособность или отказ или серию связанных частичной или полной неработоспособности или отказов доступа, обработки, использования или эксплуатации любой Компьютерной системы.

4.4.4. Компьютерная система означает: любой компьютер, аппаратное обеспечение, программное обеспечение, коммуникационная система, электронное устройство (включая, но не ограничиваясь этим, смартфон, ноутбук, планшет, носимое устройство) сервер, облако или микроконтроллер, включая любую функциональную систему или любую конфигурацию из вычислительных и/или любых других связанных устройств ввода, вывода, хранения данных, сетевое оборудование или резервный объект, который принадлежит или управляется Страхователем или любой другой стороной.

4.4.5. Данные означают: информация, факты, понятия, код или любую другую информацию любого рода, которая записывается или передается в форме, подлежащей использованию, доступу, обработке, передаче или хранению Компьютерной системой.

4.4.6. Устройство обработки информации - любое застрахованное договором страхования имущество, на котором может храниться Информация, но не сама Информация.

Если Устройство обработки информации застраховано по настоящему договору и в результате физического воздействия на него оно утрачено или повреждено полностью или частично в результате страхового случая, предусмотренного настоящим договором, размер ущерба будет определяться как совокупность затрат (стоимости) на приобретение чистого Устройства обработки информации и расходов на копирование информации с резервной копии или оригиналов предыдущей версии Устройства обработки информации. Такие расходы не включают в себя никакие иные затраты на научно-технические или какие-либо иные мероприятия по восстановлению, сбору, информации. Если Устройство обработки информации не идентифицировано/не восстановлено или не заменено, то размер ущерба будет определяться как стоимость чистого Устройства обработки информации. По настоящему договору в любом случае не подлежат возмещению стоимость информации (данных), принадлежащей какому-либо лицу, даже если информация в результате события, предусмотренного договором, не может быть восстановлена, собрана или синхронизирована.

СТРАХОВАТЕЛЬ	СТРАХОВЩИК
Полное № 422-155438/24	Полное № 422-155438/24
Страхователь	Страховщик



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Д.У. Зарегистрирован главным инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВЪ СЕМНАДЦАТЬ»	СПАО «ИНГОСТРАХ»
М.П.	М.П.
ФИО Должность	Радченко Е.А. Начальник отдела страхования предприятий сферы торговли и услуг

Электронный документ b33a42ebc-7041-4b04-493037329b7c

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

Организация, подписавшая	Должность, дата, номер, серия, наименование документа и статус	Сертификат, серийный номер, дата и время подписания, наименование документа	
Подпись отправителя	Страховая Публичная акционерная компания "Ингосстрах" Радченко Елизавета Александровна Документы СПАО "ИНГОСТРАХ"	ИНГОСТРАХ-4074-8478-1074425607 17.02.2025 17.02.2025 16:00:00 по 16.02.2025 23:59 GMT+03:00 Документы клиента контрагенту	8254D1402188B33898781E3108 020960 17.02.2025 16:11 по 16.02.2025 23:59 GMT+03:00 Подпись соответствующей файлу документа
	Подпись получателя	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" С инициал Александр Витальевич Должность: НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА СТРАХОВАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ СФЕРЫ ТОРГОВЛИ И УСЛУГ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	АЛЬФА-КАПИТАЛ-4074-8478-1074425607 17.02.2025 17.02.2025 16:11 по 16.02.2025 23:59 GMT+03:00 Подпись соответствующей файлу документа



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. 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 436 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 436. 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 437.

Таблица 437. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м.

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./кв. м
Косметический	2900	1900	4800
Эконом	3700	2400	6100
Стандарт	5200	3400	8600
Премиум	9200	6000	15200



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

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

№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10754	8012	5689
	Эксплуатационные расходы	7188	5688	3636
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	11620	9640	7224
	Эксплуатационные расходы	8180	6306	5016
1.3.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	4171	3823	2878
	Эксплуатационные расходы	3096	2597	1917
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	9086	7531	4795
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9864	7860	6213
2.3.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	3034	2686	1977
	Эксплуатационные расходы	2339	2020	1343
3	Московская область			
3.1.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	2382-3651	1851-3153	1340-2539

* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 19% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОП	Переменные ОП
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	
Расходы на замещение		



Корректировки коммерческой недвижимости

Сроки ликвидности объектов

https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	I кв. квартал ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	7	18	12	10	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	7	6	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	7	9	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6	7	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	21
8	Нефтебазы	17	45	25	20	24	33
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции для содержания сельскохозяйств, животных, овец, фруктов- и зернохранилища, теплицы, склады, КЭП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	24	12	10	12	16
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	8	7	8	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	28	13	11	13	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	40	19	16	19	25
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	21	9	7	9	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	25	12	10	12	16
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	23	11	9	11	15
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	15	6	5	6	8
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	5	4	5	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	15	8	7	8	11
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	12	5	4	5	7
20	Базы отдыха, санатории	7	17	10	8	10	13
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	15	7	6	7	9
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	10	4	3	4	5
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, гаражи и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:



Корректировк...на Разрешен...на Красную...на Конфигу...на Коммунал...на Благоустр...на Снос вет...на Масштаб...Сроки ликвид...

https://statrueit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3695-na-krasnyuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki...

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческая организация

Платить объявленияМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДоп. данныеОформление правЭксплуатация и ремонтАнализ рынкаКомпание на рынкеСвойства и предложения

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношение удаленных 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 отношение цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транспортной или выехной 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 StatPvent на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговлю, общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,82	0,82	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,00	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,86	0,90	0,92
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,73	0,90	0,81
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	0,97	0,91

Назад

01.01.2025

Вперед

Общая информацияКонтактыПравила информацииАктивация / полный доступОформить/продлить подписку

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРиелт»
Объективно. Качественно. Оперативно!

Сертификаты №116520660510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Back to Top

Передан через Диадок 28.02.2025 17:24 GMT+03:00
b34a2ebc-7041-4847-9b04-493037329b7c
Страница 127 из 136

 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Таблица 33. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.			
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,4%	7,5%	15,3%
2. Стрит-ритейл	11,6%	7,4%	15,8%
3. Торговые площади	11,7%	7,6%	15,8%
Таблица 34. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.			
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,7%	6,8%	14,7%
2. Стрит-ритейл	11,2%	6,9%	15,4%
3. Торговые площади	11,8%	7,8%	15,9%
Таблица 35. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.			
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,6%	6,7%	14,6%
2. Стрит-ритейл	11,7%	7,5%	16,0%
3. Торговые площади	11,7%	7,6%	15,8%
59			





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

Матрицы коэффициентов

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Земельные участки под индустриальную застройку	Областной центр	1,00	1,21	1,39	1,67	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,15	1,38	1,72
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,87	1,00	1,20	1,50
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,72	0,83	1,00	1,25
	Прочие населенные пункты		0,58	0,67	0,80	1,00



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.

Таблица 271. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	8,9%	5,1%	12,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,8%	5,5%	14,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,9%	5,0%	12,7%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,9%	5,2%	12,5%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 272. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	14,5%	9,3%	19,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,7%	8,4%	20,9%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	13,5%	8,1%	18,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,7%	8,1%	17,3%
6	Курортные регионы	-	-	-



Расчет ставки дисконтирования

Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

Rоб = Rб.р. + Rp + Rн.л. + Ri.м. ,

- где:
- Rоб – общий коэффициент дисконтирования
 - Rб.р. – безрисковая ставка дохода
 - Rp – премия за специфический риск
 - Rн.л. – премия за низкую ликвидность
 - Rи.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 11,69%

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:

Rн.л. = Rб.р * Tэксп. / 12

- где:
- Rн.л. – премия за низкую ликвидность
 - Rб.р. – безрисковая ставка
 - Tэксп. – 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 01.01.2025 г.) и принят на уровне 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,84%

Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
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			
Итоговая премия за риск			0,63%			

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 28.02.2025 17:24 GMT+03:00
b34a2ebc-7041-4847-9b04-493037329b7c
Страница 130 из 136



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 19,16%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	11,69%
Премия за специфический риск	0,63%
Премия за низкую ликвидность	5,84%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	19,16%

Источники: Анализ Исполнителя



Ставки аренды ТРК Rebus по категориям площадей				
Категория площади	Площадь, кв. м/ Тип площади	Средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес	Средняя арендная ставка, руб./кв.м/год	Средняя арендная ставка, руб./кв.м/год, без НДС
Павильоны	9 996,8	999	11 994	9 995
Торговые острова	53,0	4 286	51 429	42 858
Банкоматы и вендинги	7,0	9 680	116 158	96 799
Земельный участок	парковка	-	-	-
Размещение рекламы	вывески	-	-	-
Прочие доходы	размещение оборудования для оказания услуг связи, размещение объектов на крыше здания, вознаграждение от подрядчиков по обслуживанию ТП-ВУ и выполнение агентских договоров	-	-	-
Вакантные помещения (средняя ставка аренды)	397,5	999	11 994	9 995





30 000 000 Р

300 000 Р за сотку

8 988 195-95-75

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть проект?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО "Берег"

Агентство

На Авито с января 2017

Заверено 53 объявления

Реквизиты проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Евгений Павлович Давыдов

Константин

Об участке

Площадь: 100 сот. Расстояние от КАД: 85 км

Расположение

А-180 Нарва
Таллинское шоссе, 85 км

Показать карту

Описание

Продается земельный участок расположен на участке федеральной трассы А180 «Нарва» между г.Кингисепп и г.Ивангород, в нескольких километрах расположена промазна ПГ «Фосфорит» (ЕвроХим Северо-Запад). К участку имеется удобный подъезд с федеральной трассы.

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

Вид разрешенного использования: для строительства центра автообслуживания. Площадь земельного участка 10453 кв.м.

Часть земельного участка пл. 1772 кв.м. наводится в охранной зоне водопровода.

Сообщения

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить земель





15 000 000 Р

312 500 Р за сотку

8 967 357-58-63

Ангелина ДСМ

Риэлтор

На Авито с июня 2015

Документы проверены

Выводы: - 850 кг СО2

5 объявлений пользователем

Подписаться на профиль

Об участке

Площадь: 48 сот.

Расстояние от КАД: 67 км

Расположение

Ленинградская обл., Кангиселпский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Валавищи

Посмотреть карту

Описание

Продам два смежных участка, общей площадью 48 соток, расположены в черте населенного пункта. Имеется возможность увеличения площади земельных участков. Разрешенный вид использования - гостиничное обслуживание. Кадастровый номер 47.20.0201001.169.

Индекс:Погода

Погода на завтра · Москва

-13...-1° · Ясно, без осадков · Слабый ветер 1 м/с

Смещение

← → ↺ 📄

https://www.avito.ru/sapernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_3423688149?context=H4sIAAAAAA_wf_AMD_YfayOntzOjEzOUyb2NlbiFBL...

🔍 ⚙️ ☆ 📱 🧑 👤 К 🗂️ 🌱

Участок 1,8 га (промназначения)

📌 Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заявку





Об участке

Площадь: 180 сот. Расстояние от КАД: 67 км

Расположение

Ленинградская обл., Приозерский р-н, Романовское сельское поселение, пос. при железнодорожной станции Посьва
Трасса "Сортавала", 67 км [Показать карту](#)

Описание

Продается участок для размещения торгового комплекса и др. зданий

46 300 000 Р

257 222 Р за сотку

8 958 412-72-92

Написать сообщение Оформить заявку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Выйти из чата? Войти в чат?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Дом. Эксперт" 

Агентство

На Авито с ноября 2018 🏆

Надежный партнер: Заказы проверены

Документы проверены

Есть бизнес-сообщество вКонтакте

Подписаться на продавца

Бюджетное лицо: Елена

Сообщения 1



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ 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 АРТЕМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	28.02.2025 17:24 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	28.02.2025 17:51 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа