



01 марта 2023 г.

Отчет об оценке №20230301-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, по состоянию на 01 марта 2023 г.



**Конфиденциально**

**01 марта 2023 г.**

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

**Антипова Николая Николаевича**

Уважаемый Николай Николаевич,

В соответствии с договором №07072021/37 от 08 июля 2021 г. и заданием на оценку №3 от 22 февраля 2023 г. специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, по состоянию на 01 марта 2023 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, по состоянию на 01 марта 2023 г. составила:

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости			
Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС /НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб. с НДС /НДС не облагается
Торгово-развлекательный центр	47:20:0908002:286	589 807 000	707 768 400
Земельный участок	47:20:0908002:256	26 793 000	26 793 000
<b>Итого:</b>		<b>616 600 000</b>	<b>734 561 400</b>

С уважением,  
Оценщик



Ситников А. Д.

Генеральный директор

Ситников А. Д.

### Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

## Сокращения и аббревиатуры

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

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

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

<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286</li><li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256</li></ul></li><li>▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются</li></ul>
<b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286</li><li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256</li></ul></li></ul>
<b>Цель оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>
<b>Вид стоимости</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
<b>Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none"><li>– предполагается сделка с объектом оценки</li><li>– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</li><li>– дата оценки – 01.03.2023 г.</li><li>– предполагаемое использование объекта – текущее использование</li><li>– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li></ul></li><li>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки</li></ul>

Дата оценки	▶ 01.03.2023 г.
Специальные допущения	▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li><li>▶ 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.</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li></ul>

**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 составляется на бумажном носителе

## Информация о федеральных стандартах оценки

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

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

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



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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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

## Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

## Иные существенные допущения

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такого на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета

- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 27.02.2023 г., дата оценки 01.03.2023 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

## Заказчик

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

## Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):
  - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
  - Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
  - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

## Проектная группа

- ▶ 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/776/40862/22, выдан 12.12.2022 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
  - 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	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика</li><li>▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Сведения о независимости оценщика	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Иные организации и специалисты не привлекались</li></ul>
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>

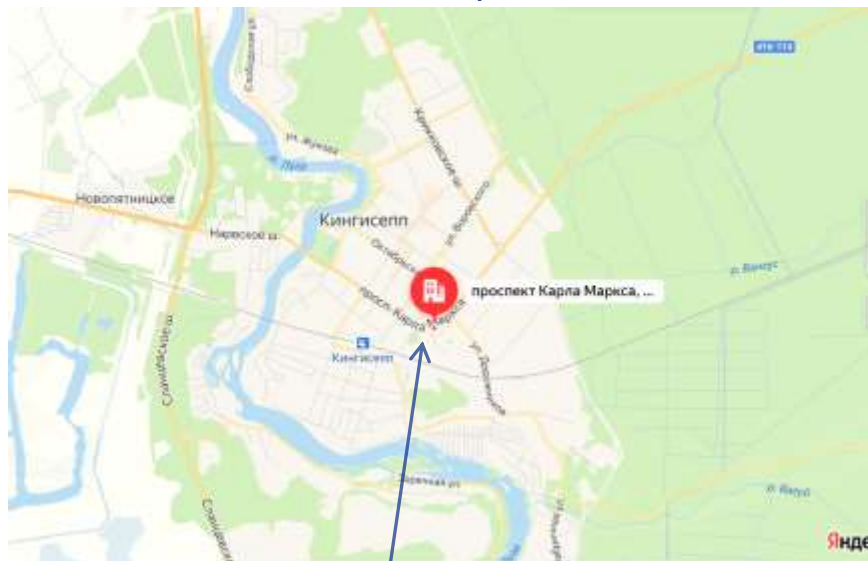
Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286</li><li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256</li></ul></li></ul>
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Договор на проведение оценки №07072021/37 от 08 июля 2021 г. и задание на оценку №3 от 22 февраля 2023 г. между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)</li></ul>
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Отчет об оценке №20230301-1 от 01 марта 2023 г.</li></ul>
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 01 марта 2023 г.</li></ul>
Дата осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 27 февраля 2023 г.</li></ul>
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)</li></ul>
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)</li></ul>
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 616 600 000 руб., округленно, без НДС</li></ul>

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ <b>616 600 000 (Шестьсот шестнадцать миллионов шестьсот тысяч) руб., округленно без НДС</b>, в том числе:<ul style="list-style-type: none"><li>– 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: <b>589 807 000 (Пятьсот восемьдесят девять миллионов восемьсот семь тысяч) руб., округленно без НДС</b></li><li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500,0 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256: <b>26 793 000 (Двадцать шесть миллионов семьсот девяносто три тысячи) руб., округленно НДС не облагается</b></li></ul></li></ul>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>

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



Местоположение Объекта оценки на карте г. Кингисеппа



Источники: Открытые источники



Источники: Данные Заказчика

Описание Объекта оценки

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

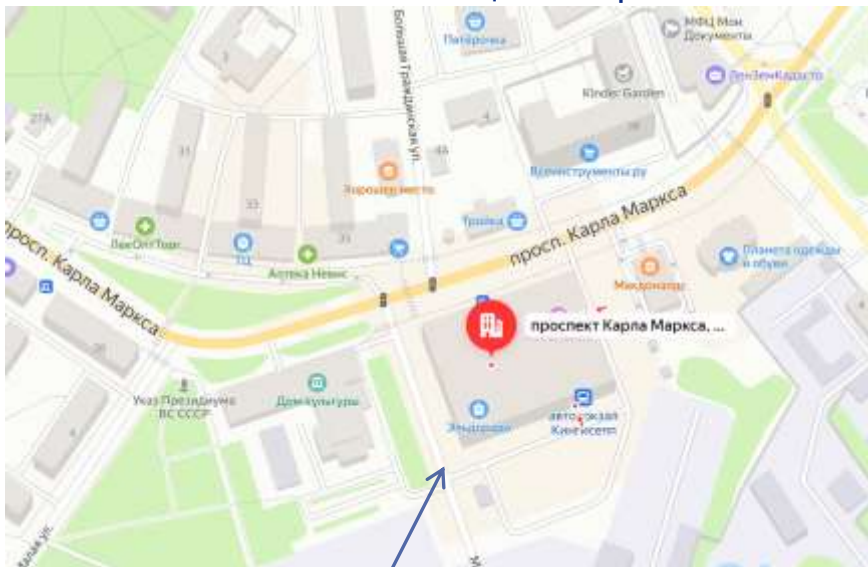
Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42
Административный округ, район	Кингисеппский муниципальный район
Удаленность от крупных автомагистралей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

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

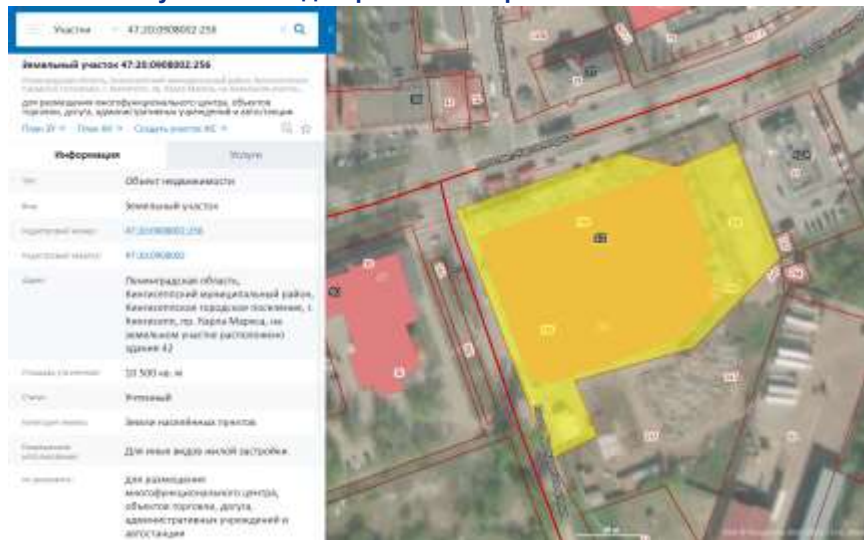
Описание нежилого здания в составе Объекта оценки

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 15.10.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, аренда
Кадастровый номер	47:20:0908002:286
Кадастровая стоимость, руб.*	541 000 000,00
Остаточная стоимость, руб.	данные отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	данные отсутствуют

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

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



Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- ▶ Выписки из ЕГРН от 15.10.2021 г.
- ▶ Проектная документация торгово-развлекательного центра от 02.12.2019 г.
- ▶ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №47-RU47507101-069K-2019 от 26.12.2019 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества № 422-108534/22 от 11.10.2022 г.
- ▶ Справки о доходах и расходах по объекту
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

**Описание земельного участка**

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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

	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	21
▶ Краткая характеристика региона	24
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
▶ Обзор рынка торговой недвижимости Ленинградской области	28
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	30
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	49
<b>Приложения</b>	51



## Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.						
Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)*	2026(П)*
Индекс потребительских цен	8,4%	12,3%	5,8%	4,6%	4,3%	4,0%
Ключевая ставка*	5,8%	10,5%	7,3%	6,7%	6,0%	6,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,8%	11,5%	7,2%	6,8%	5,9%	5,3%

Источник: ЦБ РФ

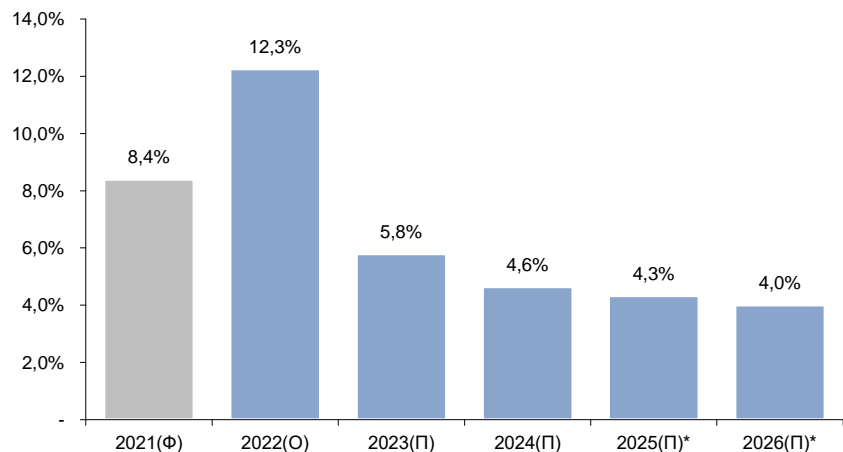
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

### Общая информация

- Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, снижение валового внутреннего продукта в РФ по итогам 2022 г. составило 2,1%. Объем ВВП в нынешних ценах достиг 151,46 трлн руб., а индекс-дефлятор ВВП вырос на 14,3% по сравнению с 2021 г. Ненефтегазовый ВВП в 2022 г. снизился на 2,7% после роста на 5,1% в 2021 г., его доля в общем размере экономики стала минимальной с 2018 г. — 80,6%
- Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно лучше прогнозов. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA
- По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре в месячном выражении с устранением сезонности отмечалась околонулевая динамика (-0,1% м/м SA)
- Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2022 г. внёс металлургический комплекс, в том числе рост производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно), где в конце года также сохранялась положительная динамика (+1,1% г/г в декабре)
- Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г). При этом в декабре по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г в ноябре
- Сдерживающее влияние на динамику промышленного производства в 2022 г. оказывали экспортно ориентированные отрасли. Так, химический комплекс по итогам года продемонстрировал снижение выпуска на -1,5% г/г. Исключением стала фармацевтическая промышленность, рост которой составил +8,6% г/г в 2022 г.
- В производстве кокса и нефтепродуктов в 2022 г. также наблюдался спад -0,4% г/г. При этом в декабре темпы роста вновь вышли в положительную область: +1,1% г/г после -0,9% г/г месяцем ранее
- Деревообрабатывающий комплекс показал снижение -3,7% г/г, что частично связано с высокой базой прошлого года (+10,5% г/г в 2021 г. при отсутствии спада годом ранее). Кроме того, объём производства бумаги и бумажных изделий сохранился на уровне 2021 г.

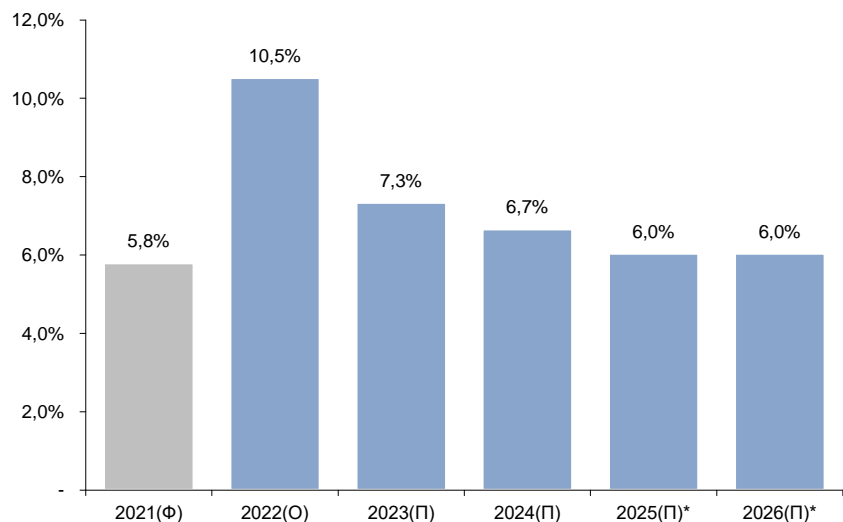
- Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: -8,6% г/г по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило -15,4% г/г. Исключением стало производство компьютеров, электроники и оптики, а также производство машин и оборудования, где по итогам года зафиксирован рост +1,7% г/г и +1,9% г/г, соответственно
- Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала умеренный рост на +0,8% г/г. Основной положительный вклад в рост добывающих отраслей внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). В декабре в месячном выражении рост составил +5,5% м/м к ноябрю 2022 г. (+0,2% м/м SA)
- В сфере электроэнергетики и водоснабжения в 2022 г. наблюдалась разнонаправленная динамика. Сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам года показал умеренный рост на +0,1% г/г. Сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов снизился на -6,1% г/г (-8,2% г/г в декабре), однако его вклад в общий объём промышленного производства невысок (около 1,5%)
- Согласно данным ЦБ РФ, инфляционное давление оставалось пониженным, однако усиливались проинфляционные риски со стороны рынка труда, бюджета и платёжного баланса
- Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. Рост в сельском хозяйстве транслировался в расширение производства в пищевой промышленности. Кроме того, смещение потребительского спроса от товаров к услугам привело к росту этого сегмента экономики. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Вместе с тем снижение прибыли в нефинансовом секторе экономики и сохраняющаяся геополитическая напряженность неблагоприятно влияют на инвестиционную активность частного сектора. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несет риски для текущей позитивной экономической динамики
- Увеличение темпов прироста потребительских цен в декабре в значительной степени связано с разовыми проинфляционными факторами в секторе плодоовощной продукции и услугах ЖКХ. Вместе с тем наблюдается и постепенное нарастание общего инфляционного давления. Возможная активизация потребительской активности на фоне растущих ликвидных сбережений домохозяйств и увеличения доходов темпами, опережающими темпы экономического роста, а также ослабление рубля несут проинфляционные риски. ДКП будет направлена на возврат инфляции к 4% в 2024 г.
- Кривая доходностей ОФЗ слабо изменилась за последние недели 2022 г. Доходность средне- и долгосрочных ОФЗ включает в себя существенную инфляционную премию, отражая возросшую неопределенность относительно потенциальных объемов заимствований в будущем

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



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

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



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

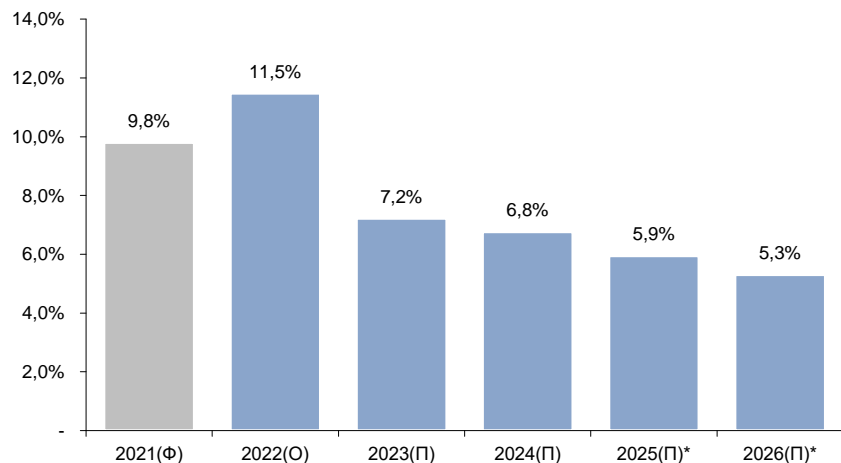
### Инфляция и рост цен производителей

- По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем скользящем окне, составила в декабре 7,84% после 7,90% в ноябре 2022 г.. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, составила 9,09% после 9,34% в ноябре. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции повысилось, приблизившись к 4% в годовом выражении. Это указывает на снижение влияния временных дезинфляционных факторов, которые наиболее сильно проявились в октябре-ноябре. На среднесрочном горизонте проинфляционные риски по-прежнему преобладают. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики прогнозируется, что годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- На неделе с 20 по 26 декабря 2022 г. инфляция составила 0,12%, с начала года – 12,01%. В сегменте продовольственных товаров на отчетной неделе цены выросли на +0,24% при повышении темпов роста цен на плодоовощную продукцию (+2,26%), на другие продукты питания цены не изменились после дефляции на протяжении шести недель подряд. Возобновился рост цен на туристические и регулируемые услуги (+0,50%) на фоне удорожания авиабилетов и услуг санаториев. В секторе непродовольственных товаров дефляция сохранилась (-0,02%)
- Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (декабрь 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 12,3%, в 2023 г. – 5,8%, в 2026 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

### Платежный баланс

- В 4 кв. 2022 г. положительное сальдо счета текущих операций уменьшилось до 31 млрд долл. США (4 кв. 2021 г.: +47 млрд долл. США). Это произошло в основном за счет сокращения экспорта из-за менее благоприятной ценовой конъюнктуры на мировом рынке и ужесточения ограничений. Понижительное давление на экспорт оказало и ослабление спроса в связи с ожиданиями снижения темпов роста мировой экономики. Вместе с тем в целом за 2022 г. профицит текущего счета достиг исторического максимума в 227 млрд долл. США (2021 г.: +122 млрд долл. США)
- Стоимостный объем экспорта товаров и услуг в 4 кв. сократился на 15% г/г (3 кв. 2022 г.: +4% г/г) в условиях ухудшения ценовой конъюнктуры на мировом рынке, эмбарго и ценового потолка ЕС на российскую нефть. Ненфтегазовый экспорт уменьшился из-за ограничительных мер и опасений рецессии в мире. Однако, в целом за 2022 г. стоимостный объем экспорта товаров и услуг поднялся (+14% г/г, +78 млрд долл. США г/г) до максимума за всю историю наблюдений в условиях высоких мировых цен на сырьевые товары
- Импорт продолжил восстанавливаться. Снижение стоимостного объема импорта товаров и услуг замедлилось до 9% г/г (3 кв. 2022 г.: -13% г/г). Поддержку импорту оказали переориентация на страны, не вводившие ограничений в отношении России, расширение параллельного импорта и укрепление рубля. В то же время дефицит баланса первичных и вторичных доходов расширился на 15% г/г за счет уменьшения поступлений от нерезидентов и увеличения объема направленных за границу личных трансфертов и оплаты труда
- Положительное сальдо финансового счета сформировано преимущественно ускорившимся снижением внешних обязательств экономики при снижении вклада роста иностранных активов

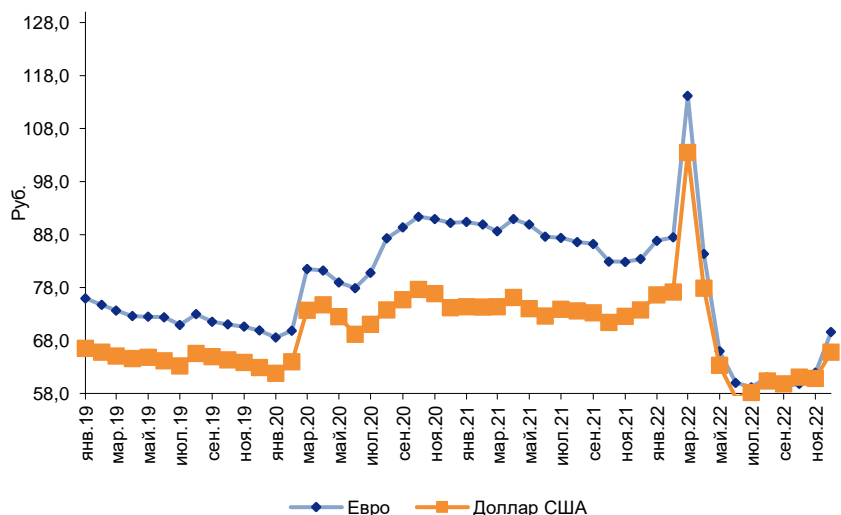
### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ

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

### Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, по итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы
- ▶ Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 кв. 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 кв. 2022 г. на +0,9% г/г
- ▶ По данным Росстата, в структуре денежных доходов населения в 2022 г. возросли доли доходов от предпринимательской деятельности (с 5,5% в 2021 г. до 6,2% в 2022 г.), социальных выплат (с 20,6% до 20,7%), при этом снизились доходы от собственности (с 5,7% до 5%) и оплаты труда (с 57,3% до 57,2%). Доля прочих денежных поступлений осталась прежней – 10,9%

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в декабре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 8,2% по номинальному курсу, в то время как в ноябре усиление рубля составило 0,4% относительно октября. Средний номинальный курс доллара в декабре равнялся 65,81 руб. (против 60,85 руб. в ноябре), средний курс с начала года — 68,49 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в декабре укрепился на 12,4% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 69,63 руб. (против 61,93 руб. в ноябре). Средний курс за 2022 г. – 72,48 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произошедшее изначально резкое ослабление рубля было кратковременным. В дальнейшем на фоне принятых Банком России мер по минимизации рисков для финансовой стабильности, а также под влиянием сильного платежного баланса рубль значительно укрепился в течение 2022 г.
- ▶ По состоянию на 28 февраля 2023 г. курс доллара составил 75,4323 руб./долл., а курс евро – 79,6230 руб./евро

**Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несет риски для текущей позитивной экономической динамики**

## Краткая характеристика региона (1/2)

### Герб г. Кингисеппа



Источник: Открытые источники

### Схема Кингисеппского района



Источник: Открытые источники

### Основная информация

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

### Экономика

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



### 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 Белорусии и Украины, а также страны Восточной и Западной Европы.
- ▶ По линиям Гатчина - Ивангород осуществляются перевозки в сообщении Санкт-Петербурга и Москвы с Прибалтикой. В настоящее время ОАО «РЖД» осуществляет реконструкцию линии Мга-Гатчина-Веймарн-Ивангород в направлении морского порта Усть-Луна
- ▶ Кингисеппский муниципальный район имеет хорошо развитую сеть автомобильных дорог. Каркас автомобильных дорог общего пользования строится вокруг магистральных федеральных дорог Керстово-Лужицы, М-11 Е-20 «Нарва» и дублирующего ее направления Петродворец-Кейкино

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

## Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI) утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные параметры сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования

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

### Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

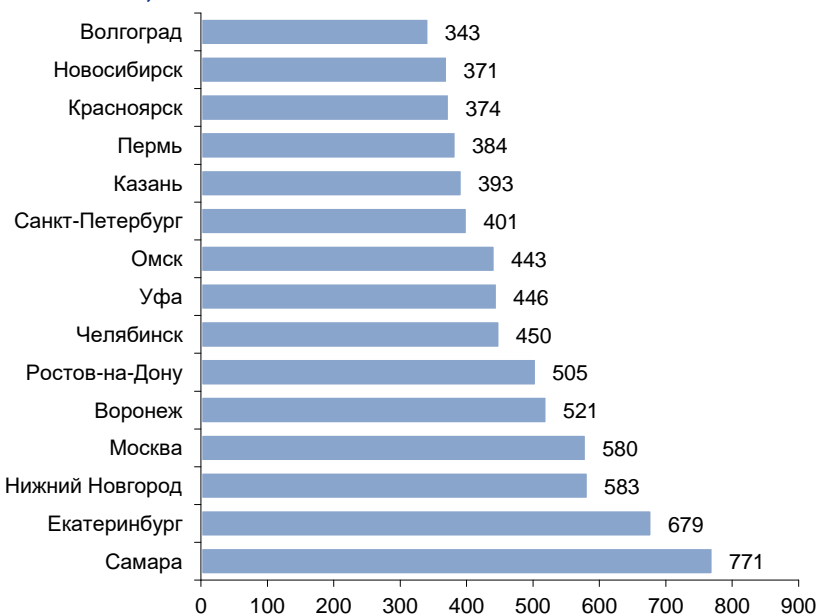
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ Местоположение
  - ▶ Расположение относительно красной линии
  - ▶ Площадь объекта
  - ▶ Тип объекта
  - ▶ Наличие витринных окон (рекламного потенциала)
  - ▶ Этаж расположения
  - ▶ Наличие парковки
  - ▶ Состояние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

## Основные индикаторы рынка

	2020	2021	2022
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	3 219,0	3 238,0	3 248,0
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	125,0	127,0	128,0
Новое предложение, тыс. кв. м	148,3	18,0	16,2
Уровень вакантности, %	5,10%	5,40%	10,40%
Обеспеченность торговыми площадями, кв. м на 1 000 человек	576	602	604

Источник: Nikoliers

## Обеспеченность городов торговыми центрами, кв.м/1000 чел., 4 кв. 2022 г.



Источник: Knight Frank

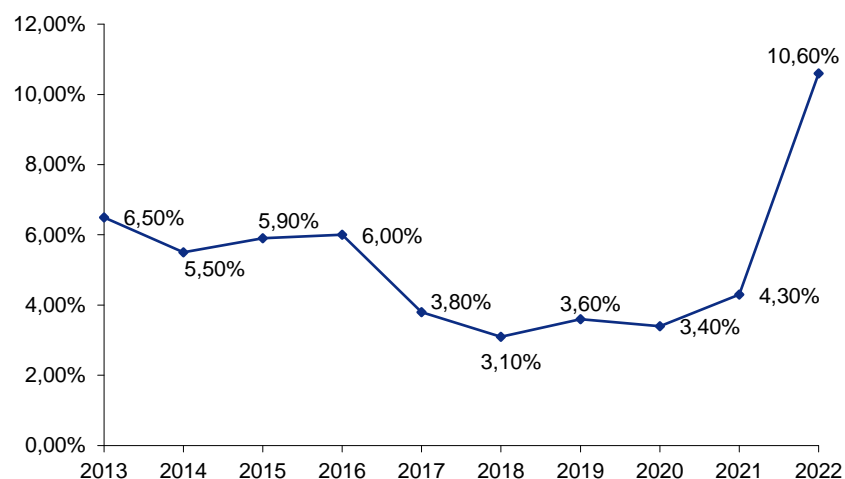
## Предложение

- ▶ По данным Nikoliers, сегмент торговой недвижимости является одним из самых чувствительных к произошедшим в прошлом году изменениям. После напряжения геополитической обстановки в начале 2022 г. и последовавшего за этим введения антироссийских санкций многие иностранные ритейлеры приняли решение приостановить операционную деятельность в России или покинуть рынок. Всего по России к концу 1 кв. 2022 г. число приостановивших работу брендов превышало 95, 57 из которых были представлены и на петербургском рынке. В течение года это число варьировалось по мере изменения статусов работы компаний. К концу декабря временно закрытыми в Санкт-Петербурге по-прежнему остаются магазины 16 брендов в ТЦ, окончательно рынок покинули 15 брендов, тогда как 26 брендов возобновили работу под прежними или новыми названиями
- ▶ К концу 2022 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга насчитывает 3,25 млн кв. м. На фоне небольшого прироста предложения обеспеченность торговыми площадями практически не изменилась, составив 604 кв. м/1 000 чел., при этом в тройке самых обеспеченных остаются Московский, Центральный и Приморский районы города, показатель каждого из которых превышает 1 000 кв. м/1 000 жителей
- ▶ На этапе строительства в Санкт-Петербурге в настоящий момент находятся пять торговых центров, совокупная арендопригодная площадь которых более 160 000 кв. м, а горизонт открытия составляет ближайшие два года

## Спрос

- ▶ Активность ритейлеров в части запуска новых магазинов в 2022 г. оказалась на уровне 2021 г. — зафиксировано не менее 150 открытий в торговых центрах, почти половина из которых пришлось на последний квартал 2022 г. 46% новых открытий произошли в сегменте «одежда и обувь». Среди наиболее активно расширявших присутствие — бренды Befree, Familia, Mexx, Gerry Weber, запустившие по два-три магазина в петербургских ТЦ. На втором месте по частоте открытий расположились магазины товаров для детей (11% от общего числа). В числе заметных открытий этого сегмента можно назвать новые магазины Button Blue («Европолис», «Галерея», «МЕГА Парнас») и sela moms & monsters («Европолис», «Мега Парнас»). Стоит также отметить выход на петербургский рынок таких детских брендов, как LOLOCLO, GUESS Kids (оба — «Галерея»), Royal Rabbit («МЕГА Дыбенко»).
- ▶ Помимо перечисленных детских брендов на петербургском рынке за 2022 г. появилось еще десять новых имен, три из которых являются итальянскими (LORIATA, Dan John, RUCK&MAUL), другие семь — представители российских компаний. Сегмент товаров для дома и интерьера можно также назвать одним из активных по итогам 2022 г. (10% от числа всех открытий)
- ▶ Отдельно стоит сказать, что в петербургских ТЦ активно происходит процесс замены закрывшихся магазинов. С точки зрения присутствия иностранных брендов на российском рынке по итогам 2022 г. можно выделить четыре основные опции, выбранные ритейлерами:

### Доля свободных площадей в торговых центрах России, 4 кв. 2022 г.



Источник: Knight Frank

### 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)	10 000-30 000
Товары для дома (<1 500 кв. м)	6 000-8 000
Бытовая техника и электроника (1 200—1 800 кв. м)	10 000-20 000
Спортивные товары (1 200—1 800 кв. м)	6 000-15 000
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)	0-6 000
Общественное питание:	
Food-court	30 000-70 000
Кафе	15 000-40 000
Ресторан	10 000-20 000

Источник: Knight Frank

- Продажа бизнеса локальным франчайзерам либо иностранным холдингам с последующей сменой бренда (LPP, Starbucks, McDonald's, L'Occitane, Samsonite, Reebok и др.)
- Окончательный уход с рынка (Gap, Victoria's Secret, Heskburger)
- Частичное возобновление работы после налаживания технических, логистических и операционных вопросов (Tous, Swarovski)
- Сохранение статуса временного закрытия (Women's Secret, «Декатлон», Uniqlo, Adidas)

#### Показатели рынка

- ▶ По итогам декабря 2022 г. средняя доля свободных площадей в петербургских ТЦ составила 10,4%, что является максимумом последних одиннадцати лет. В сравнении с предыдущим годом показатель вырос на 5 п.п. Столь существенный прирост произошел в результате закрытия магазинов таких крупных компаний, как группа H&M (в торговых комплексах Санкт-Петербурга в начале 2022 г. работало 20 магазинов этой группы общей площадью 28 800 кв. м) и IKEA (два магазина занимали порядка 58 000 кв. м в «Мега Дыбенко» и «Мега Парнас»)
- ▶ Примечательно, что впервые вакантность в наиболее качественных ТЦ города превысила среднерыночный показатель, составив 11,6%, — в основном в данной выборке представлены региональные и суперрегиональные проекты, якорными арендаторами которых были ушедшие с рынка бренды. В то же время окружные и районные ТЦ в меньшей степени столкнулись с ростом вакантности

#### Прогноз

- ▶ Трансформация на рынке ритейла привела к перераспределению спроса, на волне которого ряд российских брендов объявили о качественных изменениях и скорректировали планы по развитию. Макроэкономические изменения 2022 г., включающие высокую инфляцию и снижение реальных располагаемых доходов, привели к переходу населения на сберегательную модель потребления. Подход к покупкам товаров и услуг стал более рациональным, нередко главным при покупке фактором выступает цена. Этот тренд будет определяющим для всего рынка ритейла в ближайшие пару лет
- ▶ На фоне ограничения доступности товаров привычных марок повседневного спроса крупные торговые сети делают ставку на рост доли собственных торговых марок. В условиях роста вакантности в торговых центрах можно ожидать увеличение присутствия арендаторов развлекательных форматов и нетипичных для ТЦ сегментов (коворкингов, различных мастерских, студий и пр.)
- ▶ Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга является довольно зрелым и конкурентным. Управляющими компаниями ведется постоянная работа над обновлением и реконцепцией проектов. Одним из инструментов обновления проекта стал запуск фуд-холлов в стенах ТЦ. Фуд-холлы за последнее время стали центром досуга, встреч и туристической дестинацией для гостей города

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

Адрес (местоположение) объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Санкт-Петербург, Колпино, улица Труда, 7/5, ш. Московское, М-10 (17 км до МКАД), ш. Пулковское (25 км до МКАД)	1 191	47 640 000	40 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271559934">https://www.cian.ru/sale/commercial/271559934</a>
Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, пос. Аннино, улица Садовая, 47к1, ш. Московское, М-10 (26 км до МКАД), ш. Пулковское (23 км до МКАД)	3 775	200 000 000	52 979	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251259871">https://www.cian.ru/sale/commercial/251259871</a>
Ленинградская область, Сосновый Бор, Вокзальный проезд, 7, ш. Санкт-Петербург — Большая Ижора (39 км до МКАД)	519	34 000 000	65 511	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262105003">https://www.cian.ru/sale/commercial/262105003</a>
Санкт-Петербург, Колпино, улица Труда, 7/5, ш. Московское, М-10 (17 км до МКАД), ш. Пулковское (25 км до МКАД)	1 191	89 325 000	75 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271024237">https://www.cian.ru/sale/commercial/271024237</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожск, улица Плоткина, 16, ш. Дорога Жизни (8 км до МКАД), ш. Колтушское (20 км до МКАД)	715	104 814 000	146 593	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/281393634">https://www.cian.ru/sale/commercial/281393634</a>
Ленинградская область, Гатчинский район, Гатчина, улица Володарского, 22, ш. Нарва (29 км до МКАД), ш. Пулковское (37 км до МКАД)	3 370	160 000 000	47 478	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/281000259">https://www.cian.ru/sale/commercial/281000259</a>
Ленинградская область, Гатчинский район, Новосветское с/пос, пос. Торфяное, 40, ш. Нарва (36 км до МКАД), ш. Киевское (40 км до МКАД)	548	22 500 000	41 058	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274211460">https://www.cian.ru/sale/commercial/274211460</a>
Ленинградская область, Ломоносовский район, Лопухинское с/пос, д. Лопухинка, улица Мира, 3, ш. Нарва (50 км до МКАД)	1 100	95 000 000	86 364	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282713500">https://www.cian.ru/sale/commercial/282713500</a>
Санкт-Петербург, пос. Шушары, улица Валдайская, 4к2, ш. Московское, М-10 (2 км до МКАД), ш. Пулковское (9 км до МКАД)	1 311	110 000 000	83 905	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271545688">https://www.cian.ru/sale/commercial/271545688</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожск, Всеволожский проспект, 61, ш. Дорога Жизни (11 км до МКАД), ш. Колтушское (19 км до МКАД)	1 983	140 000 000	70 600	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279866827">https://www.cian.ru/sale/commercial/279866827</a>
Санкт-Петербург, Караваевская улица, 23, ш. Московское, М-10 (16 км до МКАД), ш. Пулковское (18 км до МКАД)	4 569	350 000 000	76 603	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279284966">https://www.cian.ru/sale/commercial/279284966</a>
Ленинградская область, Гатчинский район, Тайцы городской поселок, улица Пушкина, 16, ш. Нарва (16 км до МКАД), ш. Пулковское (32 км до МКАД)	541	36 000 000	66 543	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273119106">https://www.cian.ru/sale/commercial/273119106</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>40 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>146 593</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>71 053</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

- В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи торговой недвижимости составила 71 053 руб./кв. м, минимальное значение составило 40 000 руб./кв. м, максимальное значение составило 146 593 руб./кв. м



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

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Санкт-Петербург, Пушкин, Малая улица, 3, ш. Московское, М-10 (11 км до МКАД), ш. Пулковское (12 км до МКАД)	1 100	880 000	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274780331">https://www.cian.ru/rent/commercial/274780331</a>
Санкт-Петербург, Пушкин, Московская улица, 25, ш. Московское, М-10 (11 км до МКАД), ш. Пулковское (12 км до МКАД)	1 600	840 000	6 300	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254913997">https://www.cian.ru/rent/commercial/254913997</a>
Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское тер., улица Кокколевская, 5к1, ш. Московское, М-10 (9 км до МКАД), ш. Пулковское (7 км до МКАД)	1 195	2 389 000	23 990	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/277525126">https://www.cian.ru/rent/commercial/277525126</a>
Санкт-Петербург, пос. Шушары, улица Валдайская, 6к2, ш. Московское, М-10 (2 км до МКАД), ш. Пулковское (9 км до МКАД)	316	252 800	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283437268">https://www.cian.ru/rent/commercial/283437268</a>
Ленинградская область, Ломоносовский район, Лопухинское с/пос, д. Лопухинка, улица Мира, 3, ш. Нарва (50 км до МКАД)	300	258 000	10 320	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282713504">https://www.cian.ru/rent/commercial/282713504</a>
Санкт-Петербург, пос. Шушары, проспект Новгородский, 10, ш. Московское, М-10 (3 км до МКАД), ш. Пулковское (10 км до МКАД)	359	290 000	9 694	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283481597">https://www.cian.ru/rent/commercial/283481597</a>
Санкт-Петербург, пос. Шушары, Славянка тер., улица Ростовская, 20, ш. Московское, М-10 (14 км до МКАД), ш. Пулковское (17 км до МКАД)	895	984 500	13 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284225673">https://www.cian.ru/rent/commercial/284225673</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, Бугровское с/пос, д. Энколово, улица Шоссейная, 58, ш. Сортавала (6 км до МКАД), ш. Санкт-Петербург - Матокса (12 км до МКАД)	1 232	1 170 400	11 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/281161811">https://www.cian.ru/rent/commercial/281161811</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, улица Озерная, 8, ш. Сортавала (16 км до МКАД), ш. Санкт-Петербург - Матокса (3 км до МКАД)	300	300 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284159493">https://www.cian.ru/rent/commercial/284159493</a>
Санкт-Петербург, пос. Шушары, проспект Новгородский, 10, ш. Московское, М-10 (3 км до МКАД), ш. Пулковское (10 км до МКАД)	364	350 000	11 538	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282856444">https://www.cian.ru/rent/commercial/282856444</a>
Ленинградская область, Кировский район, Шлиссельбург, улица Жука, 4, ш. Кола (34 км до МКАД)	1 100	385 000	4 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280854922">https://www.cian.ru/rent/commercial/280854922</a>
Санкт-Петербург, Пушкин, Московская улица, 25, ш. Московское, М-10 (11 км до МКАД), ш. Пулковское (12 км до МКАД)	1 600	840 000	6 300	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/281347991">https://www.cian.ru/rent/commercial/281347991</a>
Санкт-Петербург, р-н Невский, Рыбцокое, Тепловозная ул., 31	27	150 000	67 164	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/284187483/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/284187483/</a>
Ленинградская область, Гатчинский район, Гатчина, улица Володарского, 22Г, ш. Нарва (29 км до МКАД), ш. Пулковское (37 км до МКАД)	1 950	2 145 000	13 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283491788">https://www.cian.ru/rent/commercial/283491788</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>4 200</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>67 164</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>14 893</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

- В результате проведенного анализа средняя стоимость аренды составила 14 893 руб./кв. м, минимальное значение составило 4 200 руб./кв. м, максимальное значение составило 67 164 руб./кв. м

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

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Ленинградская область, Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, Молодёжная ул., 45	1	2 000	24 000	<a href="https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1_m_2084806767">https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1_m_2084806767</a>
Санкт-Петербург, Тепловожная ул., 31	5,1	85 000	200 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_5.1_m_2822335526">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_5.1_m_2822335526</a>
Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, Пушкин, Широкая ул., 3	5	5 000	12 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_5_m_2792032966">https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_5_m_2792032966</a>
Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муриновское городское поселение, Мурино, Петровский б-р, 2к2	6	35 000	70 000	<a href="https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/subarenda_torgovaya_ploschad_6_kv.m._devyatkinno_2435048515">https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/subarenda_torgovaya_ploschad_6_kv.m._devyatkinno_2435048515</a>
Ленинградская область, Всеволожский р-н, Сертоловское городское поселение, Сертолово, ул. Молодцова, 8к3	5	20 000	48 000	<a href="https://www.avito.ru/sertolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_5_m_2816225307">https://www.avito.ru/sertolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_5_m_2816225307</a>
Ленинградская область, Всеволожский р-н, Сертоловское городское поселение, Сертолово, микрорайон Сертолово-2, ул. Мира	5	22 500	54 000	<a href="https://www.avito.ru/sertolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_v_tts_2413078631">https://www.avito.ru/sertolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_v_tts_2413078631</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>12 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>200 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>68 000</b>	

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ 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
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	49
<b>Приложения</b>	51

### Термины и определения

#### Основные понятия оценки (ФСО III)

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)

- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

#### Подходы к оценке (ФСО V)

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

#### Виды стоимости (ФСО II)

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

### Основные этапы оценки (ФСО III)

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

### Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 2 ФСО V)

### Затратный подход

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

- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
- Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ( $ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ )
  - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
  - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
  - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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

- Функциональное устаревание ( $Y_{\text{фун}}$ ) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ( $Y_{\text{экон}}$ ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

### Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
  - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
  - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
  - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
  - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
    - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода

### Доходный подход

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



### Методология оценки прав на земельные участки

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

### Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

### Условия применения метода сравнения продаж

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

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

### Условия применения метода распределения

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

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

### Условия применения метода выделения

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

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

### *Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода*

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

### *Условия применения метода остатка*

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

### *Условия применения метода капитализации дохода*

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

### *Условия применения метода предполагаемого использования*

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

### Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 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
- Объект оценки представляет собой торгово-развлекательный центр. Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Справедливая стоимость таких объектов во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового объекта. Поэтому основным подходом к оценке Объекта оценки является доходный подход

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

#### ▶ Доходный подход

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

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

### Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости земельного участка

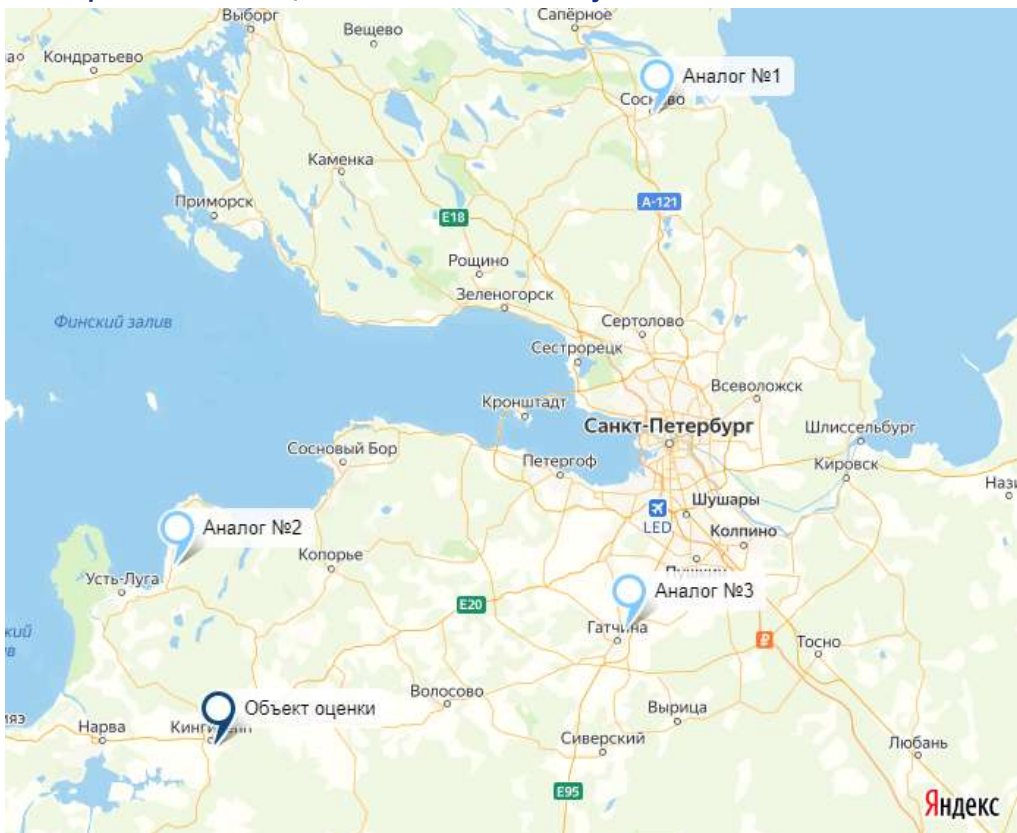
- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать сравнительный и доходный подходы

#### ▶ Выбор подходов для оценки земельного участка:

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



## Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

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

Объект-аналог №2: Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Слободка

Объект-аналог №3: Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сусанинское сельское поселение

## Определение справедливой стоимости земельного участка

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

**26 793 000 руб., округленно, НДС не облагается**

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42	Ленинградская область, Приозерский район, Сосново поселок	Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Слободка	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сусанинское сельское поселение
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	10 500,0	3 700,0	3 200,0	6 700,0
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, для размещения многофункционального центра, объектов торговли, догуга, административных учреждений и автостанции	земли населенных пунктов, для размещения торгово-развлекательных комплексов	земли населенных пунктов, коммерческое назначение	земли населенных пунктов, общественно-деловая застройка многофункционального назначения
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	01.03.2023	01.03.2023	01.03.2023	01.03.2023
<b>Цена, руб., НДС не облагается**</b>		10 500 000	9 800 000	17 050 000
<b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**</b>		2 838	3 063	2 545
<b>Контакты</b>		+7 (911) 001-79-31	+7 (958) 410-82-58	+7 (981) 937-73-47
<b>Источник*</b>		<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/268053556/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/268053556/</a>	<a href="https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot_promnaznacheniya_282245436">https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot_promnaznacheniya_282245436</a>	<a href="https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_67sot_promnaznacheniya_2776935520">https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_67sot_promnaznacheniya_2776935520</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		2 838	3 063	2 545
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	01.03.2023	01.03.2023	01.03.2023	01.03.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,9%)	(9,9%)	(9,9%)
<b>Местоположение</b>	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42	Ленинградская область, Приозерский район, Сосново поселок	Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Слободка	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сусанинское сельское поселение
Статус населенного пункта	райцентры с развитой промышленностью	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
<i>Корректировка на статус населенного пункта, %</i>		31,1%	31,1%	31,1%
<b>Расположение относительно красной линии</b>	расположен на красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		14,9%	-	-
<b>Расположение относительно КАДа, км</b>	97	59	70	37
<i>Корректировка на расположение относительно КАДа, %</i>		(16,4%)	(11,1%)	(29,3%)
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	10 500,0	3 700,0	3 200,0	6 700,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(11,8%)	(13,3%)	(5,2%)
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, для размещения многофункционального центра, объектов торговли, догуга, административных учреждений и автостанции	земли населенных пунктов, для размещения торгово-развлекательных комплексов	земли населенных пунктов, коммерческое назначение	земли населенных пунктов, общественно-деловая застройка многофункционального назначения
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		2 844	2 790	2 014
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		84%	65%	76%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,294	0,378	0,327
<b>Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>2 552</b>		
<b>Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается</b>		<b>26 793 000</b>		

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 9,9%

### Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)

	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 268, табл. 105, стр. 281, табл. 114	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	9,7%
<b>Среднее, %</b>	<b>9,9%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

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

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №2 и №3 расположены на красной линии застройки магистральных улиц, а объект-аналог №1 располагается внутриквартально, поэтому требуется применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>). Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 14,9%, рассчитанная следующим образом:  $(1/0,87-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на расположение относительно КАДа:** объект оценки и объекты-аналоги располагаются в различной удаленности от КАДа, необходимо применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть 1», 2022 г., стр. 167, рис. 39). Расчет корректировки приведен в таблице

### Корректировка на удаленность от КАДа

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от КАДа, км	97	59	70	37
Коэффициент корректировки		0,84	0,89	0,71
<b>Корректировка, %</b>		<b>-16,4%</b>	<b>-11,1%</b>	<b>-29,3%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

### Корректировка на площадь для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	10 500,0	3 700,0	3 200,0	6 700,0
Корректирующий коэффициент	0,40	0,45	0,46	0,42
<b>Корректировка, %</b>		<b>-11,8%</b>	<b>-13,3%</b>	<b>-5,2%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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



## Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

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

### Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ В силу того, что Объекты оценки принадлежат двум собственникам, однако представляют собой единый объект недвижимости, Исполнитель принял решение производить расчет справедливой стоимости доходным подходом для Объекта оценки совместно, не разделяя их друг от друга, с выделением справедливой стоимости земельного участка по окончании расчета
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 12 348,00 кв. м. По данным Заказчика арендопригодная площадь составляет 10 109,1 кв. м, арендуемая – 9 706,1 кв. м
- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. Арендная ставка включает в себя эксплуатационные расходы и НДС

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C<sub>a</sub> – арендная ставка за 1 кв. м

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

- ▶ Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости регионов России (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что фактические арендные ставки соответствует рыночным реалиям
- ▶ Для некоторых арендаторов была предоставлена скидка к арендной плате до апреля 2023 г. Учитывая кратковременность скидки и условия ее предоставления, Исполнитель принимал к расчету значения арендной платы до предоставления скидки
- ▶ Согласно заключенным Договорам аренды, суммарный потенциальный валовой доход торгово-развлекательного центра составляет 115 070 058 руб./год без НДС
- ▶ Арендаторами, согласно данным Заказчика, возмещаются 86% 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	9 181 353	7 651 127	91 813 529
Торговые острова	159 130	132 608	1 591 300
Банкоматы и вендинги	60 955	50 796	609 550
Земельный участок	36 000	30 000	360 000
Размещение рекламы	53 500	44 583	535 000
Прочие доходы	160 000	133 333	1 600 000
<b>Итого:</b>	<b>9 650 938</b>	<b>8 042 448</b>	<b>96 509 379</b>
Возмещаемые коммунальные платежи		1 546 723	18 560 679
<b>Итого:</b>		<b>9 589 171</b>	<b>115 070 058</b>

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

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

### Прогноз уровня загрузки

- ▶ По данным Заказчика уровень вакансии в торговом комплексе составляет 3,99% Заказчиком была предоставлена информация о фактических доходах с учетом данного уровня недозагрузки

# Определение справедливой стоимости торгово-развлекательного комплекса доходным подходом (2/3)

Описание процесса оценки  
объектов оценки в части  
применения подходов к оценке

- По данным обзора рынка недвижимости, уровень вакансии торговых центров составляет диапазон значений от 5,2% до 10,4%. Фактический уровень загрузки комплекса не соответствует рыночным реалиям, поэтому Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по данным рынка. К расчету принималось значение, равное разнице рыночной и фактической недозагрузки. Подробный расчет уровня недозагрузки представлен в таблице далее

Расчет рыночной недозагрузки	
Параметр	Значение
Nikoliers, 2022 г.	10,40%
Knight Frank, 2022 г.	5,20%
<b>Среднее значение рыночной недозагрузки:</b>	<b>7,80%</b>
Недозагрузка по фактическим данным ТРК "Rebus"	3,99%
<b>Значение недозагрузки, принимаемое к расчету</b>	<b>3,81%</b>

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

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

## Определение операционных расходов

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

### Эксплуатационные расходы

- По данным Заказчика были предоставлены фактические данные по эксплуатационным расходам Объекта оценки. Величина эксплуатационных расходов за 12 месяцев составила 33 714 619 руб. без НДС (2 809 552 \* 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 №422-108534/22 от 11.10.2022 г., величина затрат на страхование объектов составляет 150 790,25 руб./год

## Земельный налог

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

## Налог на имущество

- Согласно Постановлению Правительства Ленинградской области №850 от 22 декабря 2021 г., налогооблагаемая база оцениваемого здания рассчитывается от кадастровой стоимости. Согласно областному закону Ленинградской области «О налоге на имущество организаций» (в редакции от 10.02.2023 г.) размер налоговой ставки составляет 2,0% в 2023 г.
- Налог на имущество (торгово-развлекательный центр) составил 10 820 000 руб. в год (541 000 000,00 руб. \* 2,0%)

## Резерв на замещение

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

### Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	12 348,0	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2022
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	18,33%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
<b>Резерв на замещение</b>	<b>руб.</b>	<b>2 843 401</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2022 г., стр. 390, табл. 413). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м.



## Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2021», 2021 г., стр. 105) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от действительного валового дохода (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). В результате чего вознаграждение составило 1 106 819 руб. в год без НДС (1% \* 110 681 869 руб.)

Расчет операционных расходов	
	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	33 714 619
Налог на имущество	10 820 000
Земельный налог	387 675
Резерв на замещение	2 843 401
Страхование	150 790
Вознаграждение управляющей компании	1 106 819
<b>Итого, руб. округленно без НДС</b>	<b>49 023 300</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации определялся по данным аналитического источника Nikoliers на конец 2022 г. (торговая недвижимость). Диапазон ставки капитализации для торговых объектов составляет от 10% до 11%. Для определения итоговой рыночной стоимости объектов недвижимости к расчету принималось минимальное значение по данным рынка, равное 10%

## Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом

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

**616 600 000 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	115 070 058
Недозагрузка, %	3,8%
Действительный валовый доход	110 681 869
Операционные расходы	49 023 300
Чистый операционный доход	61 658 569
Ставка капитализации, %	10,00%
<b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, руб. без НДС</b>	<b>616 600 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	616 600 000	1,0	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>616 600 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости			
Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС /НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб. с НДС /НДС не облагается
Торгово-развлекательный центр	47:20:0908002:286	589 807 000	707 768 400
Земельный участок	47:20:0908002:256	26 793 000	26 793 000
<b>Итого:</b>		<b>616 600 000</b>	<b>734 561 400</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

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

**616 600 000 (Шестьсот шестнадцать миллионов шестьсот тысяч) руб., округленно без НДС**

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

	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	49
<b>Приложения</b>	
1. Список используемой литературы	52
2. Полисы страхования ответственности	53
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	54
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	55
5. Фотографии объекта оценки	56
6. Документы, предоставленные Заказчиком	59
7. Дополнительные материалы и расчеты	85
8. Информация, полученная из источников сети Интернет	93

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

# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/20156/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000305 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000993, БИК 044525563	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.ц. 1а ИНН 7739549999 / КПП 770901001	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,</b>	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует).	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибратителей 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 заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности, за причинения которого застрахован по договору страхования.	
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность оценщика по договору страхования, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибратителям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО "Группа Финансового Консультирования"	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Бюро АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варакской Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5818/21Н от «17» мая 2021 г.	

Договор (Переный/Ретроактивный): 0991R/776/20156/21  
 Ид. Контракт О.В. : 7496788399 95435

Ид. Контракт О.В. : 7496788399 95435

<b>ПОЛИС №0991R/776/40862/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, 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.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000305 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000993, БИК 044525563	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Артём Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,</b>	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует).	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобрибратителям); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.;</li> <li>- является наличием прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибратителям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> 	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование» 	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/правление коммерческого страхования) Дирекции страхования ответственности Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22Н от 28 июля 2022 г.	









Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа





Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения











# Документы, предоставленные Заказчиком (3/26)

Лист № 4 раздела 2				Всего листов раздела 2 - 7		Всего разделов - 3		Всего листов выписки - 9	
Лист 5									
Имя: _____									
ИНН объекта недвижимости _____									
Адресной координат									
5.4	вид государственной регистрации:	Аренда							
	дата государственной регистрации:	27.10.2020 08:33:40							
	номер государственной регистрации:	47-20-09/000/2020-286-47/0652020-12							
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2020 10 лет с даты подписания акта приема-передачи							
	вид, в силу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды нежилого помещения "Зеленый мир", ИНН: 7729155029							
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения № ИВС/010/14, выдан 18.02.2020							
	законодательство государственной регистрации сделок, права, ограничение права безвозмездного в силу закона системы учета:	Закон от 21.04.2010 № 48-ФЗ							
	вид, группа:	Земельный участок							
	сведения об управлении автомобилем и о договоре управления автомобилем, если таковой договор заключен для управления автомобилем:	данные отсутствуют							
5.6	вид государственной регистрации:	Аренда							
	дата государственной регистрации:	05.10.2020 13:08:10							
	номер государственной регистрации:	47-20-09/000/2020-286-47/0182020-11							
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.09.2020 с 18.09.2020 на 10 лет							
	вид, в силу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Обязательство с ограниченной ответственностью "Солнн Светло Полюш Восток", ИНН: 7729165354							
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения № 2259, выдан 16.09.2020, дата государственной регистрации: 01.10.2020, номер государственной регистрации: 47-20-09/000/2020-286-47/0182020-10							
	законодательство государственной регистрации сделок, права, ограничение права безвозмездного в силу закона системы учета:	данные отсутствуют							
	вид, группа:	данные отсутствуют							



Росстандарт  
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
Москва

подпись, фамилия \_\_\_\_\_

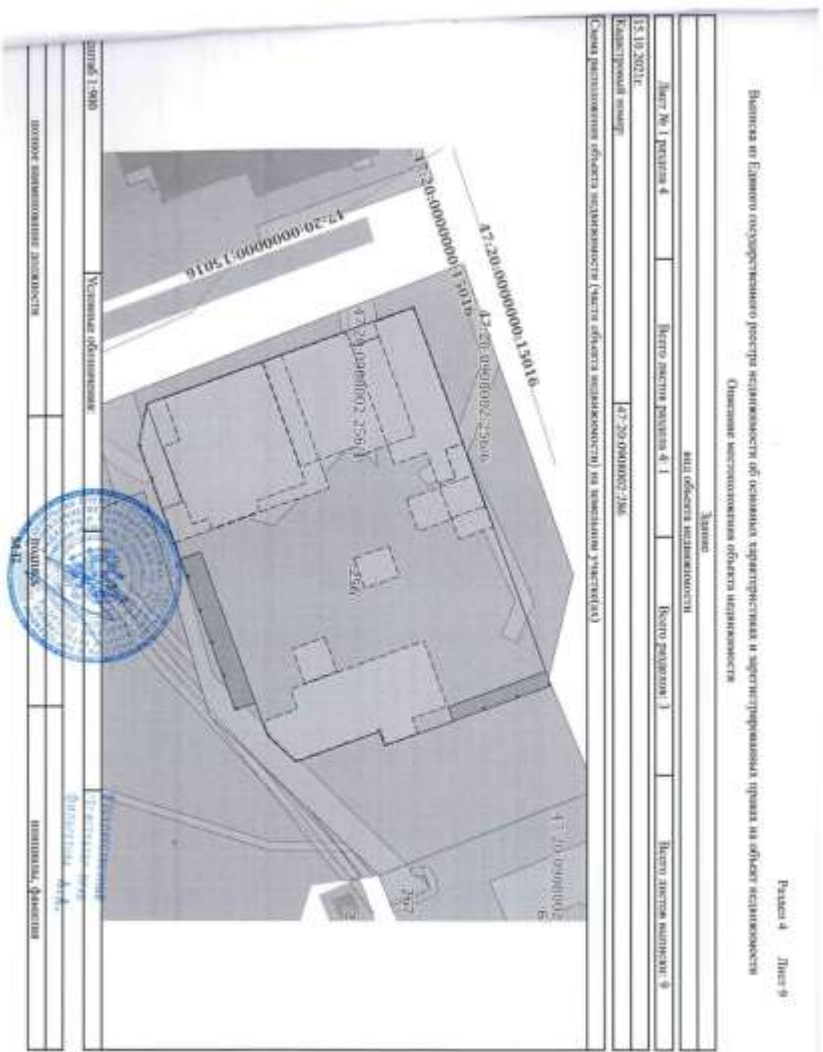
Лист № 5 раздела 2				Всего листов раздела 2 - 7		Всего разделов - 3		Всего листов выписки - 9	
Лист 6									
Имя: _____									
ИНН объекта недвижимости _____									
Адресной координат									
5.1	вид государственной регистрации:	Аренда							
	дата государственной регистрации:	01.10.2020 16:43:06							
	номер государственной регистрации:	47-20-09/000/2020-286-47/0182020-9							
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2020 на 31.01.2025 с 01.10.2020 на 11.01.2025							
	вид, в силу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Обязательство с ограниченной ответственностью "МАК/ТЮРА ТРУИПТ", ИНН: 7903292463							
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения № ИГ-144, выдан 01.03.2020, дата государственной регистрации: 01.10.2020, номер государственной регистрации: 47-20-09/000/2020-286-47/0182020-8							
	законодательство государственной регистрации сделок, права, ограничение права безвозмездного в силу закона системы учета:	данные отсутствуют							
	вид, группа:	данные отсутствуют							
	сведения об управлении автомобилем и о договоре управления автомобилем, если таковой договор заключен для управления автомобилем:	данные отсутствуют							
5.8	вид государственной регистрации:	Аренда							
	дата государственной регистрации:	25.08.2020 15:12:06							
	номер государственной регистрации:	47-20-09/000/2020-286-47/0182020-7							
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.08.2020 с 25.08.2020 на бессрочно							
	вид, в силу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Обязательство с ограниченной ответственностью "ЭВ/ТЕП РУС", ИНН: 7719121690							
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения № ИКС/2020/13, выдан 11.01.2020, дата государственной регистрации: 25.08.2020, номер государственной регистрации: 47-20-09/000/2020-286-47/0182020-6							
	законодательство государственной регистрации сделок, права, ограничение права безвозмездного в силу закона системы учета:	данные отсутствуют							
	вид, группа:	данные отсутствуют							



Росстандарт  
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
Москва

подпись, фамилия \_\_\_\_\_





## Выписка из ЕГРН на земельный участок

ВХ. от 21.10.2021

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР ПРАВ  
ФИЛАРЕТОВА А.А.

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



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

5.10.2021г.

кадастровый номер: 47:20:0908002:256

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



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР ПРАВ  
Филаретова А.А.

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

М.П.

Лист 3

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



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР ПРАВ  
ФИЛАРЕТОВА А.А.

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

М.П.



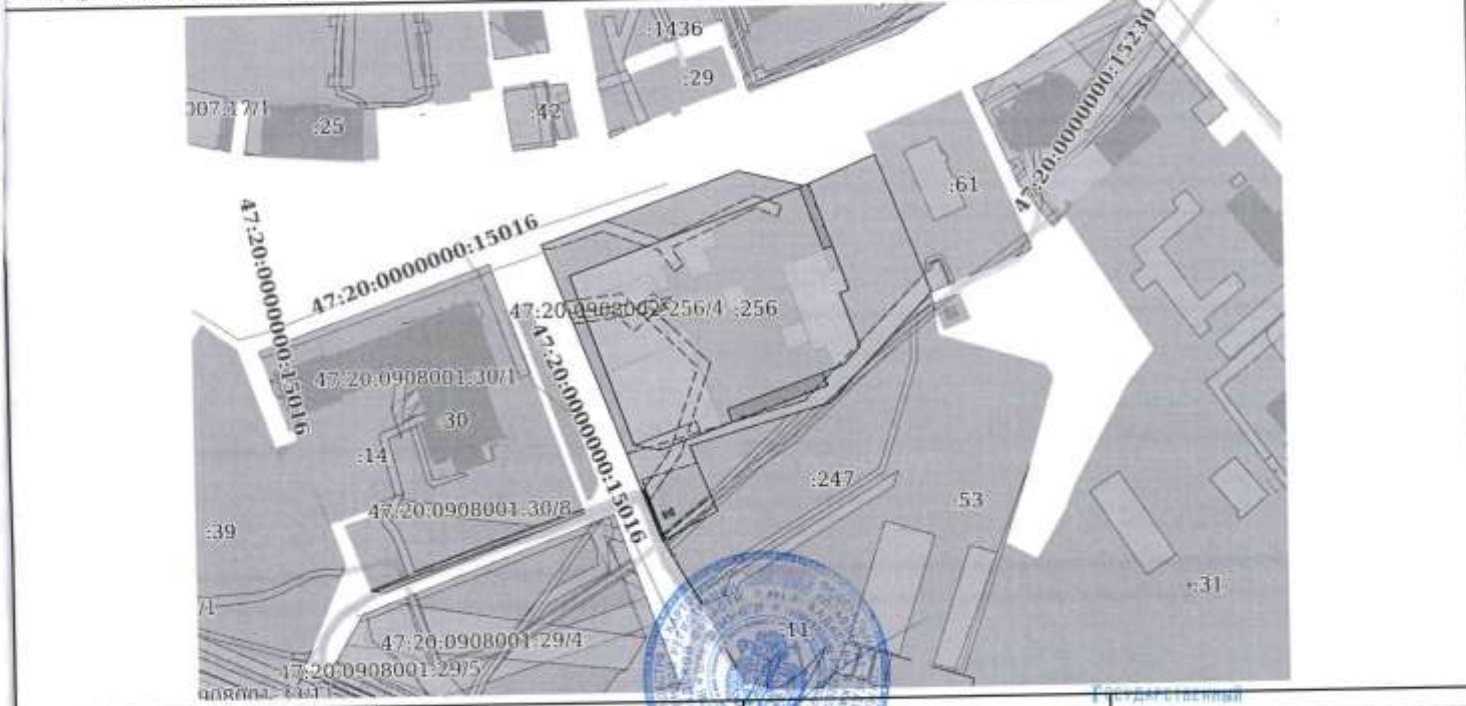
Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

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

15.10.2021г.  
Кадастровый номер: 47:20:0908002:256

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.	

## Полисы страхования

«11» октября 2022 года

г. Москва, Россия

**ПОЛИС**  
**по страхованию имущества**  
**№ 422-108534/22**

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 СЕННАДЦАТЬ» Россия, 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
ИНН: 7728142469

**2. СТРАХОВЩИК:**

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

**3. ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:**

Страхователь.

**4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

с «28» октября 2022 года по «27» октября 2023 года (обе даты включительно, всего 365 дней).  
Полис вступает в силу с даты начала периода страхования.

**5. УСЛОВИЯ (ПРАВИЛА) СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

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

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

**6.1.1. Территория страхования: Россия, Ленинградская обл, Кингисепский р-н, Кингисеп, 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 579.962.500,00 руб.

Для расчета страховой премии, к страховой сумме, указанной в настоящем пункте, применяется ставка премии 0,0266%.

В отношении объектов страхования, указанных в настоящем пункте, франшиза не устанавливается.

Полис № 422-108534/22

Поиск: член Директ 11.9.2022 17:01:04\*+01:00  
Таблица: 807-808-802-мил4480002  
Клиент: 101-1



Страхователь

**Общая страховая сумма по Разделу №1 настоящего Полиса составляет 579.962.500,00 руб.**

*Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества от 01 сентября 2022 г. №20220901-1, составленного ООО «Группа Финансового Консультирования».*

**СТРАХОВАЯ СТОИМОСТЬ:**

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

При наступлении страхового случая, сумма страхового возмещения будет определяться:

- при частичном повреждении застрахованного имущества - в размере расходов, необходимых для приобретения запасных узлов, механизмов, частей и материалов для замены или поврежденной части имущества, включая стоимость ремонтных работ, необходимых для ремонта/восстановления поврежденного имущества до такого его состояния, которое предшествовало страховому случаю; расчет суммы страхового возмещения производится без учета начисленного износа на заменяемые части.
- при полной гибели объекта страхования - в размере расходов, необходимых для полного восстановления уничтоженного имущества, или для приобретения аналога такого имущества, с учетом расходов на его доставку и монтаж; расчет суммы страхового возмещения производится 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 внезапного и непредвиденного воздействия, за исключением случаев повреждения конуры/поломок, согласно положениям пунктов 3.3, 3.4 «Правил страхования».

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

По настоящему Полису убытки от перерыва 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 **150.790,25 руб.** Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом в срок по «15» ноября 2022 года.

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

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

Полис № 422-108534/22

Поиск: член Директ 11.9.2022 17:01:04\*+01:00  
Таблица: 807-808-802-мил4480002  
Клиент: 101-1



Страхователь





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, юр. лицо) – для граждан,  
«ГЭК КИНГИСЕПП»  
полное наименование – для юридических лиц,  
188300, Ленинградская область, Гатчинский район,  
город Гатчина, улица Хохлова, дом 8, помещение 3И,  
офис 11  
его почтовый ящик и адрес,  
e-mail: kanch04@mail.ru  
адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 26 декабря 2019 г.

№ 47-RU47507101-069K-2019

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

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, и/или

**Ленинградской области**

(адрес исполнительный власти субъекта Российской Федерации, или адрес местного самоуправления,

(структурное подразделение в виде объекта в эксплуатации), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом»)

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

**Торгово-развлекательный центр**

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

расположенного по адресу:

Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район,

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

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

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

(указывается реквизиты документа в соответствии с наименованием органа)

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

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

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

**II. Сведения об объекте капитального строительства**

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

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

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

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

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

**Д.А. Лобановский**  
(подпись)

« 26 » декабря 2019 г.

М.П.





## Проектная документация на торгово-развлекательный центр

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

Заказчик - ООО «НЭК КИНГИСЕШЬ»

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

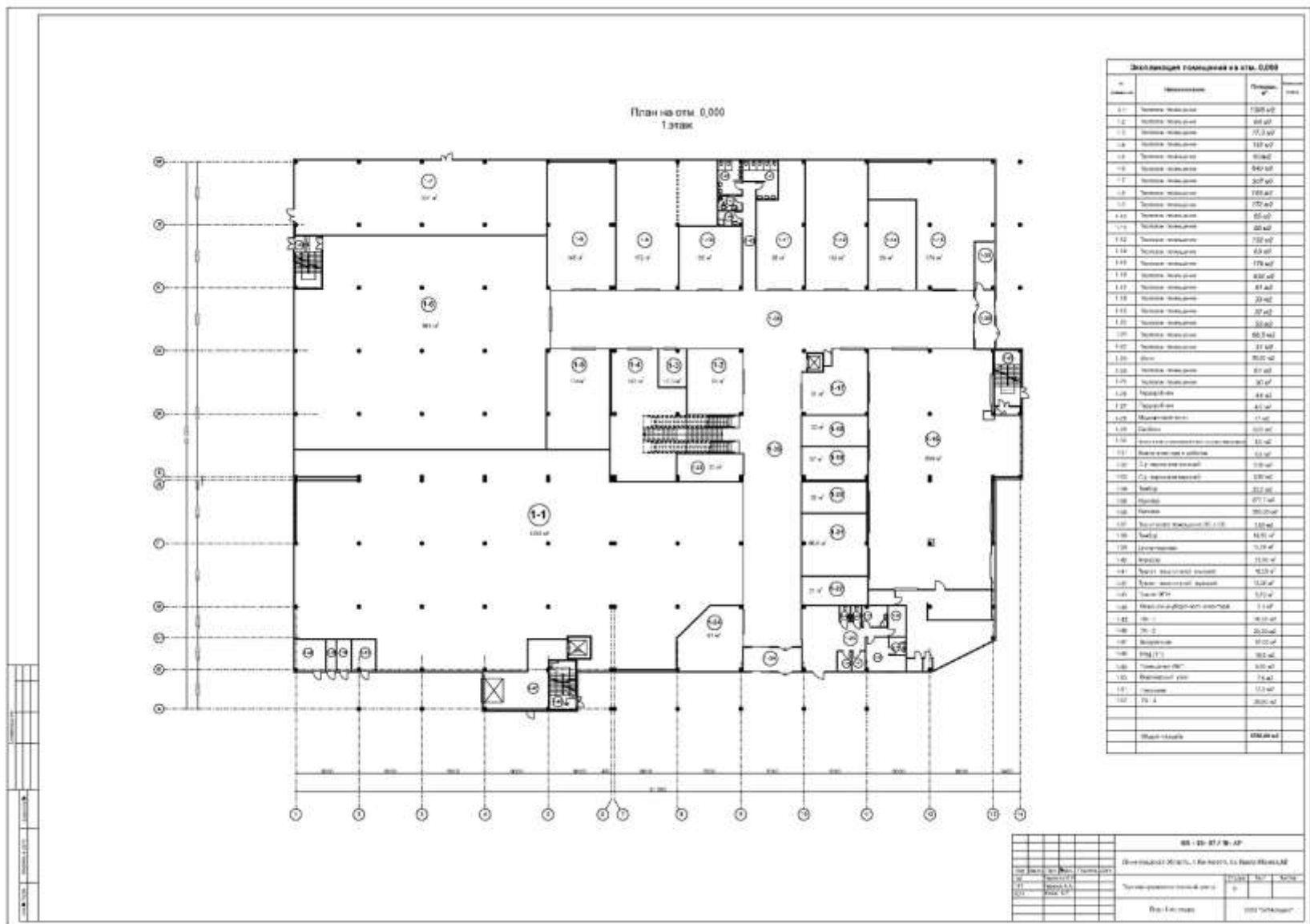
2019

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

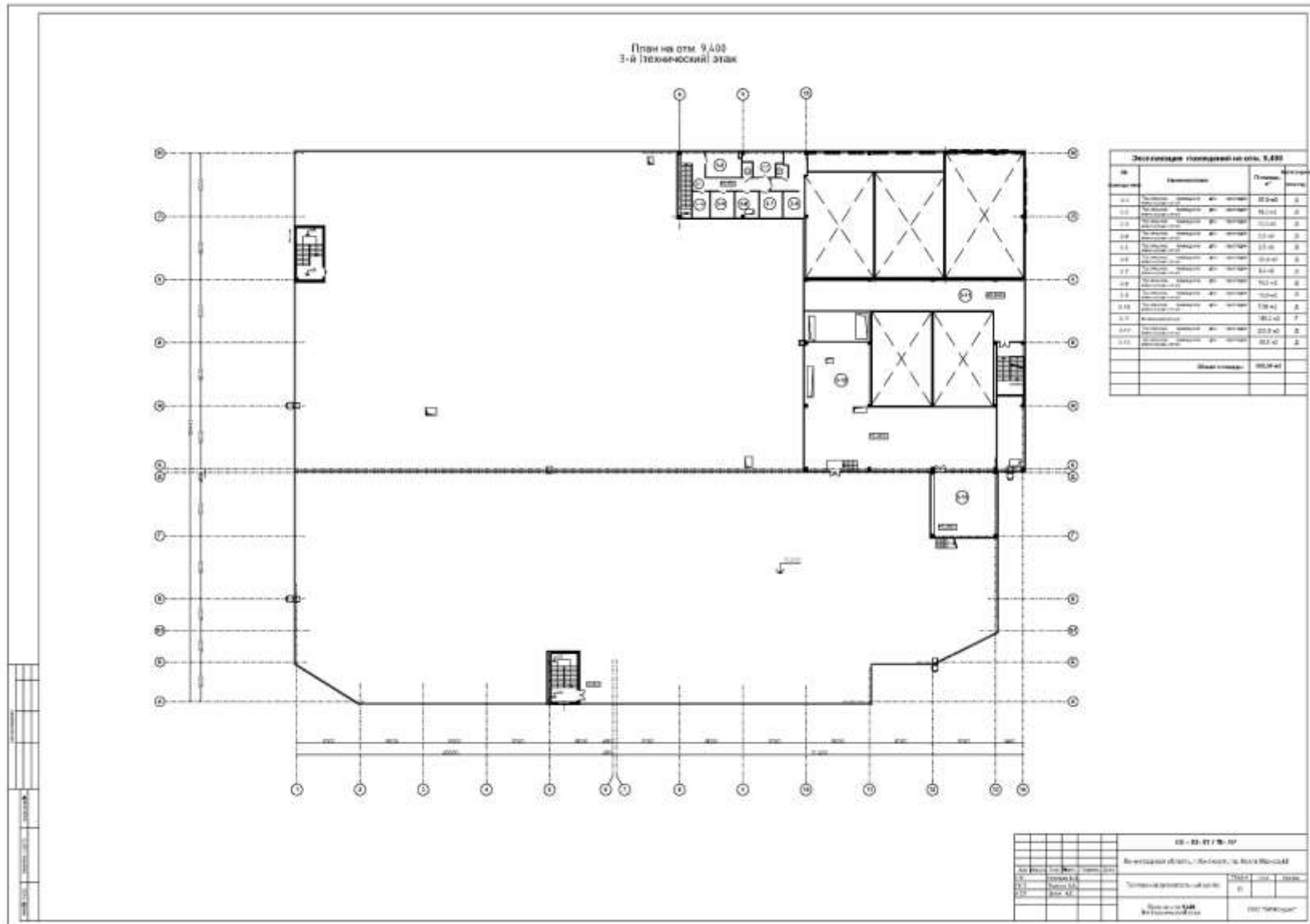
Технические решения, принятые в настоящем проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных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

Главный инженер проекта  Терехов А.А.

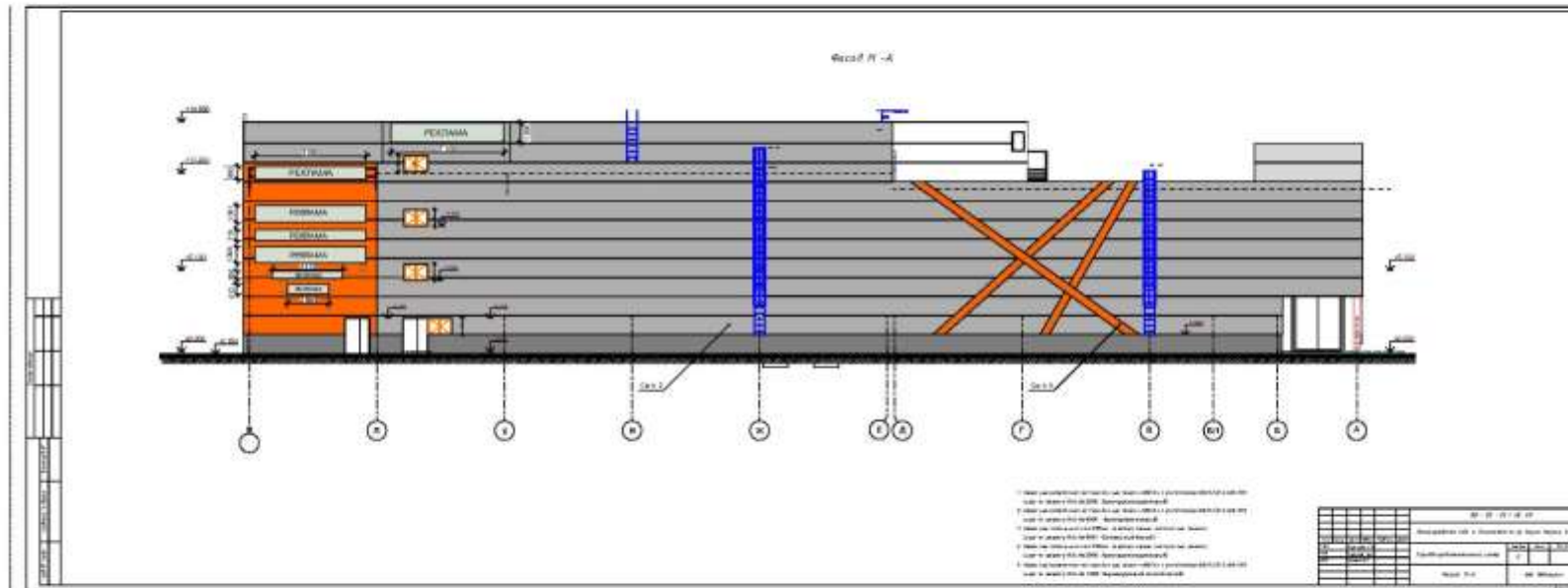
Лист № докум.	Имя					Лист
	Фамилия	Имя	Отчество	Подпись	Дата	
						ВВ - 03 - 07 / 18 - АР
						2



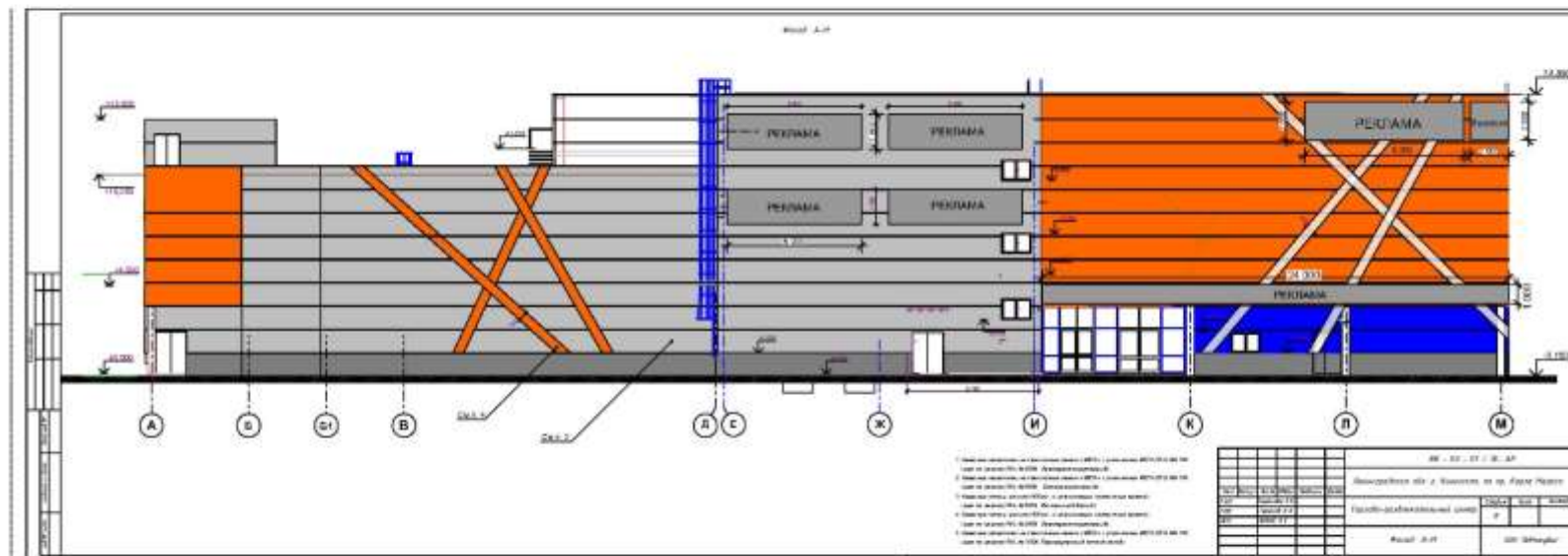














# АКТИВО

ООО «Активо-Инвест»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770301001

123112, г. Москва, ул.гр.г. Муниципальный округ

Пресненский, наб. 11 Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47

acvinda@aktivho.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

## СПРАВКА

Среднемесячные расходы на эксплуатацию по состоянию на дату отчета

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Водоотведение	42 155,36
2	Электроэнергия	1 351 772,96
3	Теплоотведение	404 587,07
4	Охрана объекта	362 500,00
5	Деревизация	10 000
6	ТО лифтов	9 240
7	ТО эскалаторов	13 600
8	Вывоз мусора	66 017,93
9	Чистка ковров	7 899,47
10	ТО АПС	66 946,11
11	Клининг	137 000
12	Транспортная компания	550
13	Система оповещения о пожарах	5 800
14	ТО внешней сети трубопровода	7 650,98
15	Технич. охрана (реалтайммониторинг)	2 930,44
16	Содержание территории	176 307,71
17	Мех. уборка/вывоз снега	6 600
18	ФОТ	137 993,53
	<b>Итого</b>	<b>2 809 551,56</b>

Процент возмещения коммунальных платежей по итогам прошедших 12 мес. составляет - 86%

22 февраля 2023 г.



Заместитель генерального директора

Лекомцева С.М.

## Справка о доходах



## ООО «Активо-Инвест»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770301001

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

Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47

arrenda@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

Исх. № \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_

## СПРАВКА

## Реестр арендаторов по состоянию на 01 февраля 2023 г.

№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АПП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Андо продлевание	Ежемесячная аренда плата, руб. с НДС на 01.02.2023	Средняя Расчетная аренда плата, с НДС	Комментарий
1-1	панельно	ООО "Сити Связьтеч Илона Воиш"	№2256	16.09.2020	16.09.2020	826,0	120	нет	1 000,00	414 378,00	
1-2	панельно	ООО "СитиФирма"	№ИК2020/20	28.02.2020	31.08.2020	60,0	60	нет	252 126,00		
1-3	панельно	ИП Ильяна Ольга Павловна	№АИ-155/ДСА	01.04.2022	01.04.2022	17,3	11	да	36 416,50		
1-4	панельно	ИП Савлюкова Елена Владимировна	№АИ-247/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	142,0	11	да	148 137,00	8 144,00	
1-5	панельно	ИП Дашкова Светлана Григорьевна	№А17-236/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	183,0	11	да	195 444,00		
1-6	панельно	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№МГ-745	03.03.2020	03.03.2020	700,0	60	нет	264 400,00	217 851,00	
1-7	панельно	ИП Морозов Данила Алексеевич	№АИ-140/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	307,0	11	да	336 745,23		
1-7.1	панельно	ИП Тафинцев Евгений Александрович	№А17-261/ДСА	18.11.2022	18.11.2022	29,0	11	да	44 850,00		
1-8	панельно	Возвасия				145,0					
1-9	панельно	ООО "АВГУСТ"	№НК2020/28	26.10.2020	25.12.2020	172,0	62	нет	172 000,00		
1-10	панельно	ИП Савушкин Баграт Лекарьевич	№А17-168/ДСА	10.05.2022	10.05.2022	65,0	11	да	65 325,00		
1-11	панельно	ИП Кастюков Майя Маратовна	№АИ-151/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	88,0	36	да	147 840,00		
1-12	панельно	ИП Соловьев Юрий Геннадьевич	№А17-209/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	133,0	60	нет	211 860,00	12 597,00	
1-14	панельно	ИП Щербачев Николай Владимирович	№А17-280/ДСА	21.12.2022	21.12.2022	69,0	60	нет	73 245,00	10 500,00	
1-15	панельно	ИП Гусева Елена Верадьевна	№А17-281/ДСА	21.12.2022	21.12.2022	178,0	60	нет	143 960,00	6 134,00	
1-16	панельно	АО "Газрия Дженг"	№НК2019/29	01.02.2020	01.02.2020	631,0	120	нет	516 789,00	351 431,00	
1-17	панельно	АО "РТК"	№А17-210/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	60,0	60	нет	194 400,00		

## Документы, предоставленные Заказчиком (25/26)

№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Авто прорлонгация	Ежемесячная аренда плата, руб. с НДС на 01.02.2023	Средняя Расчетная аренда плата, с НДС	Комментарий
1-18	павильон	АО "Мельфон Ритейл"	№А17-233/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	33,0	60	нет	126 225,00		
1-19	павильон	ИП Хонирова Юлия Валерьевна	№А17-248/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	37,0	60	нет	53 885,00		
1-20	павильон	ООО "НАША СЕДЬ СЕВЕР"	№А17-268/ДСА	01.12.2022	01.12.2022	33,0	60	нет	112612,50		
1-21	павильон	ООО "Амечена Сеть ОЗ"	№АК2020/25	21.04.2020	21.04.2020	66,5	60	нет	214 821,60		
1-22	павильон	ИП Деметерья Андрей Владимирович	№АИ-166/ДСА	25.04.2022	25.04.2022	31,0	11	да	65 255,00		
1-23	павильон	Вакансия				138,0					
1-24	павильон	ООО "Вертикаль Вью"	№А17-257/ДСА	01.11.2022	01.11.2022	61,0	11	да	82 405,00	21 148,00	
1-25	павильон	Вакансия				30,0					
1-26	павильон	Вакансия				37,0					
1-27	павильон	ИП Пузанков Алексей Сергеевич	№А17-221/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	227,0	60	нет	295 500,00		
1-28	павильон	ИП Горькова Наталья Владимировна	№А17-235/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	105,0	60	нет	150 815,00		
О-1	остров	АО "Лерен Москва"	№А17-234/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	3,0	11	да	14 200,00		
О-2	остров	Вакансия				6,0					
О-3	остров	ИП Козухов Евгений Иванович	№01/КНГ-22	01.05.2022	01.05.2022	4,8	11	да	33 180,00		
О-4	остров	ИП Шевчук Алексей	№АИ-150/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	6,0	11	да	25 000,00		
О-5	остров	Вакансия				6,0					
О-6	остров	ИП Андреева Надежда Александровна	№А17-270/ДСА	01.12.2022	01.12.2022	6,0	11	да	25 000,00		
О-7	остров	ИП Ларикова Наталья Юрьевна	№А17-232/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	6,0	11	да	19 950,00		
О-8	остров	ИП Каттаев Хамидован	№АИ-153/ДСА	01.04.2022	01.04.2022	8,0	11	да	48 800,00		
О-9	остров	Вакансия				6,0					
О-10	остров	Вакансия				6,0					
Банкомат	Банкомат, вендинг	АО "Етностофф Банк"	№1/А17	01.10.2022	01.10.2022	1,0	11	да	9 350,00		
Банкомат	Банкомат, вендинг	Вакансия				1,0					
Банкомат	Банкомат, вендинг	ПАО "ВТБ"	№А17-246/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	1,0	11	да	6 100,00		
А-1	Банкомат, вендинг	ИП Васильева Олеся Сергеевна	№А17-256/ДСА	01.11.2022	01.11.2022	2,0	11	да	12 705,00		
А-2	Банкомат, вендинг	Вакансия				1,0					
А-3, А-3	Банкомат, вендинг	ИП Головин Игорь Михайлович	№АИ-135/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	2,0	11	да	16 800,00		
А-5, А-6	Банкомат, вендинг	Вакансия				1,0	11	да			
А-7	Банкомат, вендинг	ИП Красноволосова Юлия Михайловна	№АИ-270/ДСА/А17	01.07.2022	01.07.2022	1,0	11	да	16 000,00		
ЗУ	Земельный участок	ИП Ашурова Феофра	№А17-259/ДСА	31.10.2022	01.12.2022	10,0	11	да	26 000,00		
ФЗ	фасад здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№А17-211/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	7,9*3,0	11	да	10 000,00		
2-1	павильон	ООО "МВМ"	№НК2019/13	22.11.2019	15.02.2020	1 205,0	120	нет	933 754,50		
2-2	павильон	ООО "КАРИ"	№А17-267/ДСА	01.12.2022	01.12.2022	443,0	84	нет	553 624,70	31 510,00	
2-3	павильон	ООО "Катюша Медика"	№АИ-172/ДСА	01.05.2022	01.05.2022	64,0	11	да	96 000,00		
2-4	павильон	ООО "МАКСПЛЭИ"	№НК2019/38	26.12.2019	26.12.2019	364,0	84	нет	193 113,60	106 085,00	
2-5	павильон	ООО "БУРГЕР РУС"	№НК2020/13	01.11.2020	01.11.2020	102,0	84	нет	149 388,25	22 864,00	
2-6	павильон	ИП Хлебников Сергей Геннадьевич	№АИ-179/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	55,0	60	нет	152 350,00		



№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИИ	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Авто продлонгация	Ежемесячная аренда/плата, руб. с НДС на 01.02.2023	Средняя Расчетная аренда/плата, с НДС	Комментарий
2-7	павильон	ООО "СЕЗАР"	№А17-198/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	1 108,0	180	нет	205 400,00		Сквозь на период ноябрь 2022-апрель 2023 размере 160 000,00
2-8	павильон	ИП Елисеев Сергей Александрович	№АИ-189/ДСА	01.05.2022	01.05.2022	58,5	11	да	75 700,00	3 512,00	
2-9	павильон	ИП Ся Ивэй	№А17-231/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	948,0	60	нет	796 320,00		
2-10	павильон	Вакансия				20,0					
2-11	павильон	Гардероб				10,0					
2-12	павильон	ПАО "Детский мир"	№ИОК2020/14	18.02.2020	22.05.2020	870,0	120	нет	542 880,00	10 232,00	
О-11	павильон	Вакансия				6,0					
А2-1	банкомат, недвижимость	ИП Васильева Олеся Сергеевна	№А17-256/ДСА	01.11.2022	01.11.2022	1,0	11	да			
ЧК	аренда	ПАО "МТС"	№А17-245/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	0,0	11	да	25 000,00		
УС	услуги связи	ООО "Смарт Телеком"	№43596/07/19-С	01.08.2019	01.08.2019	0,0	24	нет			
ФЗ	фасад здания	ООО "БУРГЕР РУС"	№ИОК2020/13	01.11.2020	01.11.2020	0,76*6,65	84	нет			
ВЗ	внутри здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№А17-212/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	1,5*2,0 0,8*1,0	6	да	15 000,00		
ФЗ	фасад здания	ИП Горькова Наталья Владимировна	№А17-198/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	9,0*1,37	11	да	8 000,00		
ВЗ	внутри здания	ИП Хлебников Сергей Геннадьевич	№02/КПГ-22	01.05.2022	01.05.2022	1,5*2,0	11	нет	6 000,00		
ФЗ	фасад здания	ООО "НАША СЕТЬ СЕВЕР"	№А17-269/ДСА	01.12.2022	01.12.2022	1390*5700	12	да	11 000,00		
ВЗ	внутри здания	Вакансия				1,095*0,495 и 0,4*1,0					
ВЗ	внутри здания	ИП Горькова Наталья Владимировна	№А17-197/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	2,0*1,5	11	нет	3 500,00		
П	промокаши	ИП Горькова Наталья Владимировна	№ИОК2021/08	23.04.2021	-	промо	8	нет			
УС	аренда	ПАО Вымпелком (субаренда)	№15739	20.12.2021	23.11.2022	4,0	11	да	25 000,00		
	поддержка по обслуживанию ТП-ВУ	ООО "ЭнергоЭксп"	№23831	27.10.2021	26.09.2022		11	да	109 000,00		
	агентский	ООО «СПП-СПб» (субаренда)	№1244	15.10.2019	14.07.2022	радио	11	да	1 000,00		
ЗУ	Земельный участок	АО АТП Ижевск	№А17-247/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	45,00	11	да	10 000,00		
		Итого							8 074 372,88	1 216 565,00	



/Лекомцева С.М.

Заместитель генерального директора

01 февраля 2023 г.



Сравнительная оценка стоимости недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и список для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

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 412 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
<a href="http://www.s-komf.ru/voprosi.htm">http://www.s-komf.ru/voprosi.htm</a>	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 413.

Таблица 413. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./ кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 414 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

390



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

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

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

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

Таблица 61. Структура операционных расходов

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

105

статистика.ру/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommerche...

приложение "сроки и порядок обращения"

**Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года**

		9	12	14	9	12	14
	иначе, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения						
10	<b>Складские комплексы</b> (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	11	13
11	<b>Производственные комплексы</b> (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	26	17	14	19	22
12	<b>Сельскохозяйственные комплексы</b> (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	24	16	13	18	21
	<b>Объекты общественного назначения</b>						
13	<b>Административные (офисные) помещения и здания</b>	4	13	8	7	9	10
14	<b>Коммунально-бытовые здания и помещения</b>	6	15	10	8	11	13
15	<b>Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения</b> (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10	8	11	13
16	<b>Торговые и развлекательные здания и помещения</b> (капитальные)	4	12	8	6	8	10
17	<b>Общественного питания</b> (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	8	7	9	11
18	<b>Гостиницы, отели</b> (капитальные здания) в городской застройке	6	15	10	8	11	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	<b>Базы отдыха, санатории</b>	7	16	11	9	12	14
21	<b>Автосалоны</b> (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
22	<b>Автосервисные и авторемонтные здания и помещения</b>	3	9	6	5	6	7
	<b>Вспомогательные здания</b>						
23	<b>Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения</b>			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

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

### Значения скидок на торг на активном рынке

#### 13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

##### Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

268

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

#### 13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

##### Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

281



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

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

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

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

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

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

## на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 19.01.2023 г.\)](#) ⚙️

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

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

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Земли населенных пунктов</b> под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,94	<b>0,87</b>
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	<b>1,03</b>
3	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)</b>	0,87	0,97	<b>0,93</b>
4	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	1,00	<b>0,88</b>
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	1,01	<b>0,93</b>

← Назад

01.01.2023

Вперед →



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

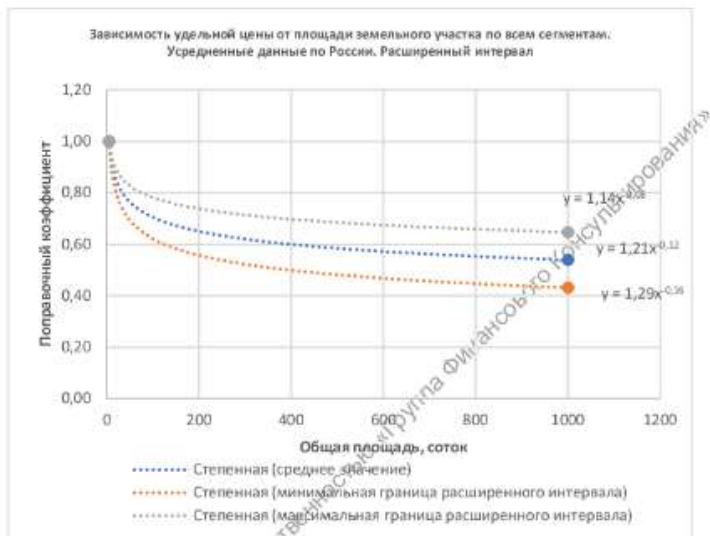


Рис. 16<sup>10</sup>

<sup>10</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков

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

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

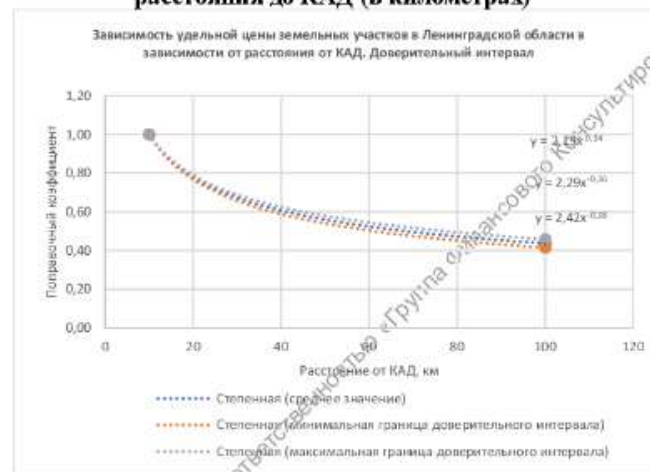


Рис. 39<sup>10</sup>

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

### Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение средней доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 6 мес., средняя доходность по ним составила 9,73%

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

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2023 г.) и принят на уровне 8 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 6,48%

### Расчет премии за специфический риск

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

Источники: Анализ Исполнителя

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

### Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 18,33%

**Расчет ставки дисконтирования**

<b>Элемент</b>	<b>Значение</b>
Безрисковая ставка дохода	9,73%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	6,48%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>18,33%</b>

*Источники: Анализ Исполнителя*




← → ↻ avito.ru/ust-luga/zemelnye\_uchastki/uchastok\_32\_sot\_promnaznacheniya\_2822454364 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🏠 📍

Ленинградская область Земельные участки Участки Промышленные

### Участок 32 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



9 800 000 ₽  
300 250 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Почему **avito**  
Купить в рассрочку с кредиткой  
Тинькофф Платина Подробнее

8 958 410-82-58

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуй!

[Еще продать?](#)
[Еще купить?](#)

[Люди тоже посмотрели?](#)

**SFO**  
Агентство  
На Avito с мая 2021  
[Посмотреть статистику](#)


Подпишитесь на продавца

Выставитель пред.  
Александр


**ТИНЬКОФФ**

#### Обнуляем кредит или проценты

Оформите до 27 февраля и участвуйте в розыгрыше!



**SBOX в Петероже!**



Об участке

Площадь: 32 сот. Расстоянием от МКАД: 70 км

#### Расположение

Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Востинское сельское поселение, д. Слобода  
Таллинское шоссе, 70 км [Познать карту](#)

#### Описание

Участок общественно-делового пром назначения от собственника.



← → ↻ avito.ru/ust-luga/zemelnye\_uchastki/uchastok\_32\_sot\_promnaznacheniya\_2822454364 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🏠 📱

### Об участке

Площадь: 32 сот      Расстояние от КАД: 70 км

### Расположение

Ленинградская область, Кентиселловский р-н, Восточное ольховое поселение, д. Слобода  
Таллинское шоссе, 70 км

[Показать карту](#)

### Описание

Участок общественно-делового пром назначения от собственника.  
Граничит с воф, дорогой, рядом автобусная остановка.  
По ПЗЗ - зона ОД1, то есть возможно размещение складов, гостиницы, ремонтной зоны, склада, магазина и т.д.  
Собственность, документы готовы.  
От порта Усть-Луга 5 км, от Востно 6 км.  
Участок орошан.  
Электричество, три точки по 15 кВт, возможно увеличение.  
На участке есть временный дом из бытовки.

№ 2822454364 · 16 февраля в 14:55 · 27 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Похожие объявления

**Участок 16 сот.**  
(промышленный)  
**4 500 000 ₽**  
Ленинградская область, Кентиселловский р-н, 121-е Луговое сельское поселение, нас. Усть-Луга, квартал Остров, Таллинское шоссе, 54 км  
10 января 07:36

**Участок 2 кв.**  
(промышленный)  
**100 000 000 ₽**  
Ленинградская область, Кентиселловский р-н, 121-е Луговое сельское поселение, нас. Усть-Луга, квартал Остров, Таллинское шоссе, 55 км  
15 февраля 09:43

**Участок 48 сот.**  
(промышленный)  
**25 000 000 ₽**  
Ленинградская область, Кентиселловский район, Восточное ольховое поселение, деревня Слобода  
1 февраля 10:53

**9 800 000 ₽**  
386 296 ₽ за соту  
[или предложите свою цену](#)

Платить можно:  
Купить в рассрочку с кредитной картой  
Банксервис Плюсом    Подарком

**8 958 410-82-58**

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуй!

[Еще продать?](#)    [Также узнать?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

**SPQ**  
Агентство  
На Avito с мая 2021  
[Результаты проверки](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
Александр

**SVOX в Питерочке!**

avito.ru/gatchina/zemelnye\_uchastki/uchastok\_67sot\_promnaznacheniya\_2776935520

Avito

Панель управления: Земельные участки, Промышленность

### Участок 67 сот. (промназначения)

17 050 000 Р

254 475 Р за сотку

Регистрация и съём для бизнеса за 0 Р

8 981 937-73-47

МИР КВАРТИР

Делитесь

На Avito с апреля 2018 г.

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Летукова Анна

**Об участке**

Площадь: 67 сот.      Расстояние от КАД: 37 км

**Расположение**

Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сусанинское сельское поселение

Княвское шоссе, 37 км      Показать карту

**Описание**

Альфа Банк


Лучший банк для бизнеса

Открыть счёт

Перекрёсток

Радуйте любимых!

avito.ru/gatchina/zemelnye\_uchastki/uchastok\_67sot\_promnaznacheniya\_2776935520



**17 050 000 Р**  
254 475 Р за соту  
Регистрация и налог для бизнеса за 9 Р  
Подробнее

**8 981 937-73-47**

**МОР КВАРТИР**  
Агентство  
На Avito с апреля 2016  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактные люди  
Дегурова Анна




**Об участке**  
Площадь: 67 сот  
Расстояние от КАД: 37 км

**Расположение**  
Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сушенниковское сельское поселение  
Кинескоп шоссе, 37 км  
Показать карту

**Описание**  
Арт. 39557003  
Будувано в нескольких километрах от г. Гатчина, на первой линии Ленинградского шоссе, в непосредственной близости от коттеджного поселка "Гатчинские поместья", расположен ровный живописный участок, предназначенный для реализации практически любой Вашей предпринимательской фантазии.  
Статус земли ОД (общественно-деловая застройка многофункционального назначения), а это означает, что в ближайшем будущем тут может появиться любой объект капитального строительства для реализации предпринимательской деятельности, (новый гипермаркет, автоцентр, фитнес-клуб и др.)  
Звонком договор с АО ПОС на 150 кВт

17 2776935520 - вчера в 15:42 - 5 просмотров (1+ человек) [Показать](#)

**Похожие объявления**

		
<b>Участок 3,06 га (промышленный)</b> <b>20 000 000 Р</b> Ленинградская область, Гатчинский р-н, Новоселовское сельское поселение, пос. Турфаново, станция Фрунзенск, Новоселово шоссе, 38 км	<b>Участок 3,06 га (промышленный)</b> <b>26 000 000 Р</b> Ленинградская область, Гатчинский р-н, Новоселовское сельское поселение, пос. Турфаново, станция Фрунзенск, Новоселово шоссе, 38 км	<b>Участок 4,71 га (промышленный)</b> <b>25 300 000 Р</b> Ленинградская область, Гатчинский район, Варезовское сельское поселение, Гатчинское шоссе, 23 км, 30 ноября 11:50