



ИО-0224-26

Отчет об оценке

объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, в составе:

- торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286

- земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256.

Дата оценки	01 марта 2024 года
Дата составления отчета	01 марта 2024 года
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников В. С.

196084, г. Санкт-Петербург,
ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru





Первому заместителю Генерального директора, Финансовому директору
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Комбинированным закрытым
паевым инвестиционным фондом «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»
Списивому А. В.

Уважаемый Александр Витальевич!

На основании Задания на оценку № 1 от 26 февраля 2024 г. к Договору № б/н/21 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 06 июля 2021 года с ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, в составе:

- торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286

- земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256

(далее – Объект оценки) по состоянию на 01 марта 2024 г. (дата оценки).

Целью оценки являлось определение справедливой стоимости активов для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 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», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, определенная для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО

СЕМНАДЦАТЬ» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 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», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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», по состоянию на 01 марта 2024 года составляет:

632 000 000 (Шестьсот тридцать два миллиона) рублей (без НДС).



Таблица 1. Результаты оценки Объекта оценки

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., без НДС
Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286	602 000 000
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	30 000 000
Итого	632 000 000

Ограничения и пределы применения полученного результата: в соответствии с ч.2 ст. 12 Федерального закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

Оценщик I категории
Овчинников В. С.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	12
1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения	13
1.5. Используемые стандарты оценки	16
1.6. Процесс оценки	17
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.1. Состав объекта оценки	17
2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	17
2.3. Юридическое описание	18
2.4. Описание местоположения	19
2.5. Описание земельного участка	24
2.6. Описание улучшений	25
РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА	38
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок объекта оценки	38
3.2. Определение сегмента рынка объекта оценки	41
3.3. Анализ рынка коммерческих земельных участков Ленинградской области	42
3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	43
3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	43
3.3.3. Основные выводы	47
3.4. Анализ рынка торговой недвижимости	47
3.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	49
3.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на торговую недвижимость	52
3.4.3. Основные выводы	57
3.5. Анализ ликвидности	57
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	57
РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	58
5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки	58
5.2. Доходный подход к оценке единого объекта недвижимости	63
5.2.1. Прогноз доходов	63
5.2.2. Прогноз операционных расходов (ОР)	64
5.2.3. Определение коэффициента капитализации	66
5.2.4. Итоговый расчет стоимости доходным подходом	66
5.3. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка в составе единого объекта недвижимости	67
5.3.1. Выявление сопоставимых объектов	67
5.3.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	68
5.3.3. Внесение корректировок	68
5.3.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом	73
5.4. Согласование результатов и определение итоговой справедливой стоимости	74
ПРИЛОЖЕНИЯ	76
Приложение 1. Источники информации	77
Приложение 2. Задание на оценку	78
Приложение 3. Рыночная информация	86
Приложение 4. Документы Заказчика	122



Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 1 от 26 февраля 2024 г. к Договору № №б/н/21 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 06 июля 2021 года
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0224-26 от 01 марта 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286 – Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256. <p>Права на объект оценки: право общей долевой собственности, ограничения (обременения) право-доверительное управление, аренда.</p>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>Затратный: не применялся</p> <p>Сравнительный: не применялся</p> <p>Доходный: 632 000 000 руб. без НДС</p>
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	<p>Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, определенная для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 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)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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», по состоянию на 01 марта 2024 года составляет: 632 000 000 (Шестьсот тридцать два миллиона) рублей (без НДС).</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, указанным в задании на оценку: целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 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)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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».</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действ. ред.).</p>
Степень ликвидности Объекта оценки	Низкая.



1.2. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1
к Договору № 6/н/21
о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке
от «06» июля 2021 года

г. Москва

26 февраля 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» (далее – «Заказчик»), имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года, на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 1/24 от 01.01.2024 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем «Оценщик», «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на условиях Договора № 6/н/21 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» июля 2021 года (далее – «Договор»), приняло обязанности по оказанию следующих услуг:

1. В соответствии с Договором Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность произвести в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и Договора независимую оценку справедливой стоимости следующего имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» (далее – «Фонд»):

1.	Объект оценки, включая права на объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, в составе: <ul style="list-style-type: none">– Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 +/- 36 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256. Права на объект оценки: право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права- доверительное управление, аренда.
1.1.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
1.2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
1.3.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
2.	Цель оценки	Определение справедливой стоимости активов для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 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», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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 имуще-



		ства, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
3.	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4.	Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
5.	Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Предполагаемым использованием объекта является текущее использование; 4) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS))</p>
6.	Дата оценки	01.03.2024 г.
7.	Специальные допущения	Отсутствуют
8.	Иные существенные допущения	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оценочной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней ин-</p>



формации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.

— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.

— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оцен-



		<p>ки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователям (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p> <p>— Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может потребоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>— Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
9.	Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
10.	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объектов оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
11.	Ограничения на использование, рас-	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди



	пространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
12.	Указание на форму составления отчета об оценке	полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»)
13.	Форма представления итоговой стоимости:	Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа
14.	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> • необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; • сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; • специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; • необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; • предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; • процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита

2. Тип отчета об оценке: письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 1.5. Договора и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.

3. Требования Заказчика к оформлению результатов оценки:

3.1. При проведении оценки будут применяться стандарты оценочной деятельности:

3.1.1. Общие стандарты оценки:

4. 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 (в действующей редакции);

5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);

6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);

7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);

8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);

9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);

9.1.1. Специальные стандарты оценки:

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 (в действующей редакции).

10.1.1. Прочие нормативные акты:

11. 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.)

12. 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».

13. Срок оказания услуг Оценщиком: 10 (десять) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.



14. Стоимость услуг Оценщика по настоящему Заданию на оценку составляет _____ рублей 00 копеек. Стоимость услуг НДС не облагается на основании статей 346.12 и 346.13 главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации

15. Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Оценщика, указанный в Договоре на основании платежного поручения.

16. Сведения об оценщиках, проводящих оценку:

16.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор № 27850011-1007227-134-000455 страхования ответственности оценщика от 23.11.2023 г., лимит ответственности 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2026 г., член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3872 от 27.10.2016 г., место нахождения СРО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХIII. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 09.01.2013 г. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, к оценщику не применялись.

16.2. Страховая сумма является дополнительным обеспечением в возмещении убытков, помимо обязанности непосредственно проводящего оценку оценщика-эксперта возмещать убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам.

16.3. Исполнитель в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным ПАО СК «Росгосстрах» от 22 декабря 2023 года № 27808100-470802623679-134-131, срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2025 года, в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения Договора со стороны Оценщика. Основания наступления дополнительной ответственности определяются Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовыми (едиными)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования, утвержденными ПАО СК «Росгосстрах».

16.4. Исполнитель является членом СРО АССОЦИАЦИЯ «СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО», свидетельство № 1220 от 30 июня 2009 г. Сертификат № 0005 от 28.09.2009 г. о соответствии требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выданный АССОЦИАЦИЕЙ «СМАО», подтверждает факт соответствия ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» требованиям к юридическому лицу.

17. Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, равных по юридической силе, по одному для Заказчика и Оценщика.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Полное и (или) сокращенное наименование	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	1027739292283 от 1 октября 2002 г.
Место нахождения	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Таблица 4. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Почтовый адрес	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 114А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков № 003872 от 27.10.2016 года Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), 123112, г. Москва, Прес-



Показатель	Характеристика
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	ненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж) Договор страхования № 27850011-1007227-134-000455 от 23.11.2023 года, выданный ПАО Страховая компания "Росгосстрах". Срок действия полиса страхования: с 01.01.2024 года по 31.12.2026 года. Лимит ответственности 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Полное и (или) сокращенное наименование Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица Место нахождения	(ООО) «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» ОГРН 1027804899968 Место нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Ф.И.О.	Не привлекались.
Квалификация и опыт работы	-
Степень участия в проведении оценки	-
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	
<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>	

1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что с Объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, указанной в Отчете.
- Результаты оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения социальных, макроэкономических, юридических и иных внешних условий, которые могут повлиять на конъюнктуру рынка и стоимость Объекта оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- Оценщик не является техническим специалистом, не проводит технических экспертиз и не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта Оценки, при этом на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация, полученная из открытых источников, принимается Оценщиком как достоверная.
- В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в Задании на оценку не указано иное.
- Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае отчуждения или иной сделки с Объектом оценки.
- Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия Оценщика.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.



11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке целиком (или любую из его частей) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отдельные части отчёта не могут трактоваться раздельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

Специальные допущения согласно заданию на оценку

Отсутствуют.

Иные существенные допущения согласно заданию на оценку

12. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

13. Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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.

15. От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

16. При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

17. Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

18. Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

19. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые



Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

20. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительско-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

21. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.

22. Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

23. Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

24. Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

25. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

26. Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

27. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

28. Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

29. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

- связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить про-



тиворечивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

30. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

31. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

32. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

33. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

34. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может потребоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

35. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Прочие допущения, не отраженные в Задании на оценку

Отсутствуют.

1.5. Используемые стандарты оценки

Общие стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (Приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200).

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611 (ред. от 14.04.2022).

Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 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)



ний приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);

Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполняющий оценку и подписывающий Отчет об оценке.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на дату заключения Договора на оценку отсутствуют.

1.6. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) 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) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Состав объекта оценки

Объектом оценки, согласно Заданию на оценку, 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, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286
- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256.

2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-48899295;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-48949300;

Разрешение на строительства от 08.10.2019 г. №47-RU47507101-069К-2019

Торгово-развлекательный центр. Проектная документация. Раздел 3. Архитектурные решения. Часть 1. Архитектурные решения ВВ-03-07/18- АР, Том 3.1.

Справка № 161 от 20.02.2024 г.

Справка № 162 от 20.02.2024 г.



Справка № 164 от 27.02.2024 г.

Иные источники

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств (Nikoliers, IBC Real Estate, CMWP и др.), справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки (Cian.Ru, Avito.Ru, сайты местных брокеров недвижимости и др.), публикации ведущих деловых изданий России («Ведомости» и др.) и т. п.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

Анализ полноты и достоверности используемой информации

В процессе оценки Оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация была получена Оценщиком от Заказчика и / или правообладателя Объекта оценки, при необходимости – экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом Оценщик учитывал допущения оценки и компетентность источника информации и независимость источника информации от Объекта оценки и (или) от Заказчика оценки.

Способы получения информации включали в себя составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки (если оговорено в Задании на оценку), интервью, поиск рыночной информации из различных источников.

Информация, предоставленная Заказчиком и использованная Оценщиком при проведении оценки, подтверждена одним из следующих способов (либо вместе взятыми):

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

В соответствии с п.10 ФСО III, признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения Оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Оценщик провел соответствующий анализ, используя доступные ему для этого средства и методы. В настоящем Отчете:

- Существенность информации определяется на основе профессионального суждения Оценщика в области оценочной деятельности с точки зрения влияния такой информации на результат оценки, при этом существенность может не иметь количественного измерения.
- Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таким образом, с учетом принятых при проведении оценки допущений, информация, использованная при проведении оценки, признается Оценщиком достоверной, надежной, существенной и достаточной для цели оценки.

2.3. Юридическое описание

Таблица 5. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право общей долевой собственности
Реквизиты правообладателя	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетом депо владельцев инвестиционных паев
Обременения (ограничения) прав	Доверительное управление в пользу ООО УК «Альфа-Капитал», ИНН/КПП:



Показатель	Характеристика
	7728142469/770301001
	Согласно заданию на оценку, оценка производится без учета обременения.
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены, что не препятствует проведению настоящей оценки.

2.4. Описание местоположения

Объекты оценки расположены по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42:

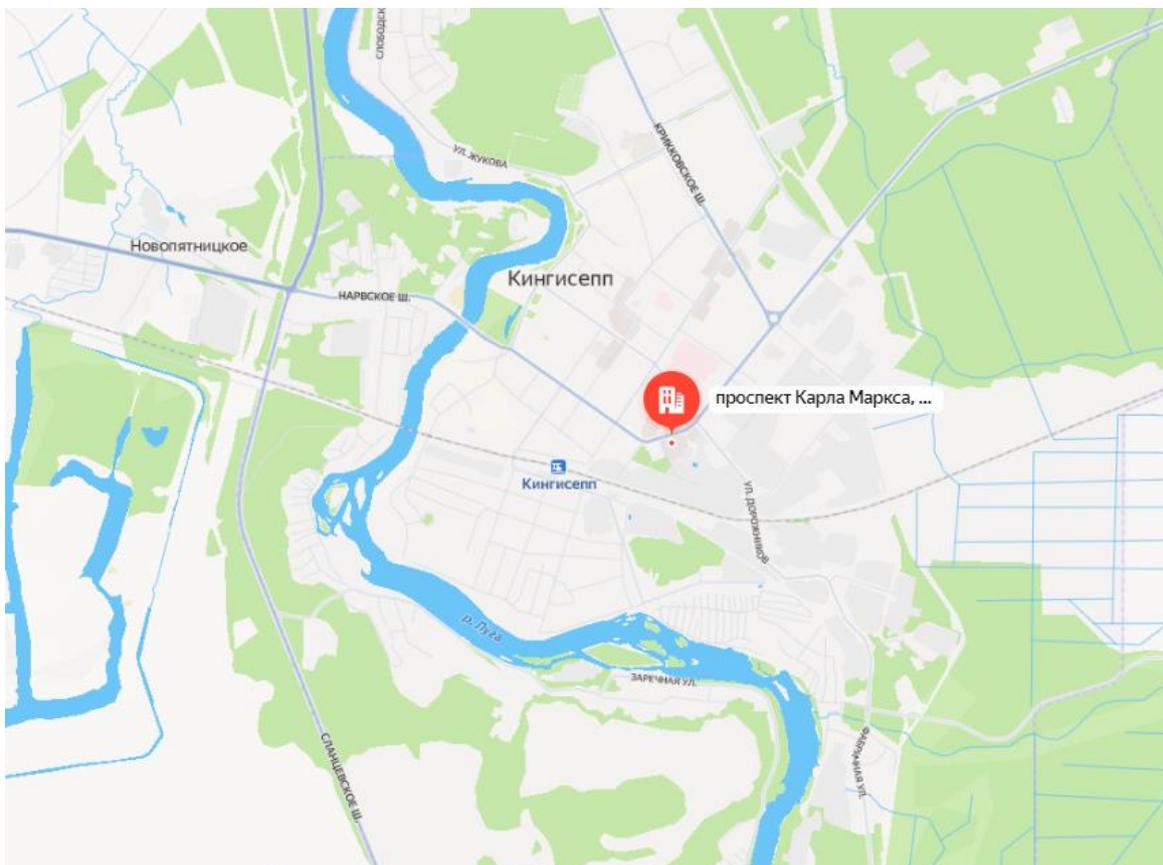


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе города

Таблица 6. Описание района местоположения Объекта оценки¹

Показатель	Характеристика
Наименование района	Кингисеппский муниципальный район — муниципальное образование в юго-западной части Ленинградской области. Административный центр — город Кингисепп.

¹ По материалам Администрации муниципального образования Кингисеппский муниципальный район Ленинградской области, <https://kingisepplo.ru/>



Показатель	Характеристика
	
Границы района	<p>Граничит:</p> <ul style="list-style-type: none"> • на северо-востоке — с Ломоносовским муниципальным районом; • на востоке — с Волосовским муниципальным районом; • на юге — со Сланцевским муниципальным районом; • на западе — государственная граница с Эстонией. <p>С северо-запада территория района омывается водами Финского залива. Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 145 км.</p>
Состав поселения	<p>Кингисеппский муниципальный район как административно-территориальная единица делится на 11 поселений, как муниципальное образование — с 1 января 2006 года включает два городских и девять сельских поселений. В Кингисеппском районе 190 населённых пунктов.</p>
Численность населения	<p>на 2023 – 83 838 человек</p>
Транспортная доступность	<p>Район пересекают несколько железнодорожных и автомобильных магистралей, в том числе связывающие второй по величине город страны Санкт-Петербург со столицей Эстонии Таллинном. Расстояние от Кингисеппа до Санкт-Петербурга по железной дороге - 138 км, по автомобильной – 110 километров. Морской порт Усть-Луга является одним из наиболее динамично развивающихся в России.</p>
Жилой фонд	<p>Развитый первичный и вторичный рынок жилья.</p>
Экономика	<p>Район является преимущественно промышленным. Развиты следующие отрасли: Химическая промышленность — производство минеральных удобрений и коагулянта Пищевая промышленность — рыбо- и мясоперерабатывающие комбинаты, производство алкогольной продукции, хлебобулочная и молочная промышленность Стекольная промышленность — производство стеклянной тары для пищевой промышленности Также представлены швейное производство, чёрная металлургия, производство строительных материалов. Сельское хозяйство района специализировано на молочном животноводстве. Развита торговля. Присутствие крупных федеральных и региональных сетей говорит о высоком уровне развития потребительского рынка.</p>
Экологическая обстановка	<p>В целом удовлетворительная.</p>

Объект оценки находится в квартале, ограниченном:

- с севера – пр. Карла Маркса,
- с запада – Малой Гражданской ул.,
- с востока – ул. Дорожников
- с юга – ж/д полотном Октябрьской железной дороги:



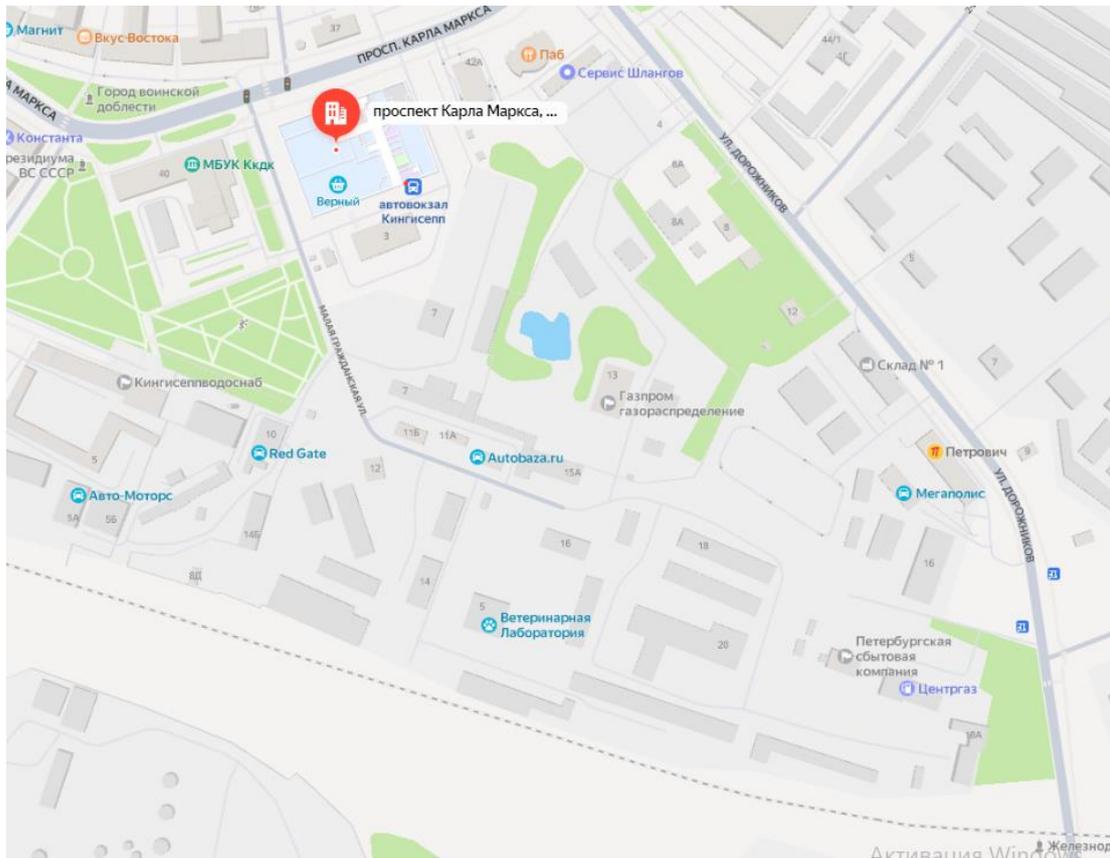
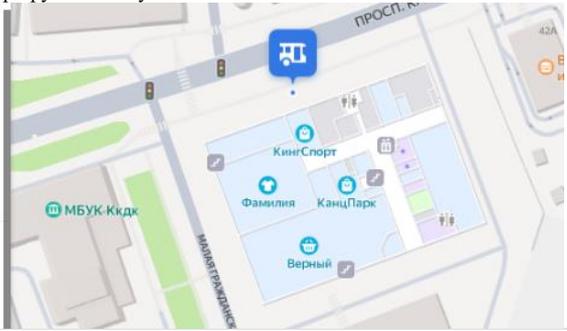


Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе квартала

Таблица 7. Характеристика локального местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Адрес места нахождения Объектов оценки	Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42
Район расположения	-
Транспортная доступность Объектов оценки	<p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена напротив объекта. Представлены 5 маршрутов автобусов.</p> <p>Автостанция Кингисепп Остановка общественного транспорта</p> <p>Маршрут</p> <p>Обзор Расписание Отзывы 1</p> <p>Автобусы</p> <p>67 69 76Б 104 842</p> 
Интенсивность пешеходных и транспортных потоков	Высокая.
Ближайшая инфраструктура Объектов оценки	Ближайшее окружение – автовокзал г. Кингисепп, торговые, промышленные объекты с юга и востока, Дом культуры, культурный центр МБУК Ккдк – с запада, жилая застройка – с севера.
Линия застройки	1-я линия магистральной улицы

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

В соответствии с ПЗЗ МО Кингисеппское городское поселение(в новой редакции). Утвержден решением Совета депутатов МО «Кингисеппское городское поселение» от 22.08.2014 г. № 790,² Объект оценки расположен в зоне общественно-делового назначения.

² <https://old.kingisepplo.ru/index.php/aktualnaya-informatsiya/gradostroitel'naya-deyatelnost/gradostroitel'noe-zonirovanie/pzz/kingiseppskoe-gp/>





Рис. 3. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования г. Кингисепп

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- Для размещения административных зданий
- Для размещения гостиниц
- Для размещения общежитий
- Для размещения зданий для отправления культа, рассчитанных на прихожан (конфессиональных объектов)
- Для размещения отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания
- Для размещения рынков
- Для размещения оборудованных площадок для временных объектов торговли и общественного питания
- Для размещения библиотек, клубов, детских и взрослых музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, лекториев, домов культуры (исключая ночные заведения)
- Для размещения зрелищных объектов: театров, кинотеатров, видеозалов, цирков, планетариев, концертных залов
- Для размещения музеев, выставочных залов
- Для размещения ночных клубов, дискотек, развлекательных комплексов, боулинг-центров
- Для размещения многофункциональных центров
- Для размещения садов, скверов, бульваров
- Для размещения лесопарков (лесные массивы)
- Для размещения физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных комплексов и залов, бассейнов, спортивных площадок и иных спортивных объектов



- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов
- Для размещения специализированных медицинских центров
- Для размещения жилищно-эксплуатационных служб: РЭУ, ПРЭО, аварийных служб без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
- Для размещения бань, саун, химчисток, парикмахерских, прачечных
- Для размещения ветеринарных поликлиник и станций
- Для размещения органов государственного управления
- Для размещения органов местного самоуправления, общественного самоуправления
- Для размещения отделений милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения государственных и муниципальных учреждений, рассчитанных на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды, объекты социального назначения (в т.ч. управления пенсионного фонда), налоговые инспекции и др.
- Для размещения общественных объединений и организаций, творческих союзов, международных организаций
- Для размещения бизнес-центров, офисных центров
- Для размещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных пунктов
- Для размещения банков, учреждений кредитования, биржевой торговли, нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств и центров обслуживания, рекламных агентств, компьютерных центров
- Для размещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских организаций
- Для размещения научных и опытных станций, метеорологических станций
- Для размещения АТС, районных узлов связи
- Для размещения передающих и принимающих станций радио- и телевидения, связи
- Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Для размещения мастерских автосервиса, станций технического обслуживания, автомобильных моек, автосалонов
- Для размещения вокзалов, автостанций
- Для размещения разворотных площадок (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Для размещения автотранспортных полигонов, автодромов, площадок
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения высотных сооружений универсального назначения максимальной высотой 30м
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования:

- Для размещения объектов социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
- Для размещения многоэтажных и подземных гаражей и стоянок
- Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Для размещения стоянок открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест
- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Для размещения встроенных, встроено-пристроенных в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:
- учреждений торговли до 500 кв. м торговой площади;
- учреждений общественного питания до 200 посадочных мест;
- парикмахерских, салонов красоты, приемных пунктов химчисток;
- библиотек;
- отделений связи;
- офисов при условии обеспечения автостоянками;
- врачебных кабинетов.
- Для размещения гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытых, подземных и полуподземных, многоэтажных, встроенных или встроено-пристроенных



- Для размещения площадок: детских, спортивных, хозяйственных, для отдыха
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Таблица 8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков

№	Показатель	Характеристика	
1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 16 этажей)	м	25
4	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
6	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
7	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
8	Максимальная высота зданий	м	15
9	Максимальная высота высотных объектов	м	30

Зарегистрированный вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка соответствует разрешенным видам использования в зоне его расположения согласно ПЗЗ.

2.5. Описание земельного участка

Таблица 9. Описание земельного участка

Показатель	Характеристика
Кад. №	47:20:0908002:256
Площадь, кв. м	10 500 кв. м
Форма	<p>Близкая к прямоугольной</p> 
Инженерно-геологические, гидро-геологические, топографические характеристики	Рельеф участка преимущественно ровный. Сведения о наличии топографических аномалий отсутствуют.
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, сети связи
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т. п.	Земельный участок заасфальтирован, имеется наружное освещение.
Зоны особого режима использования	337 кв.м, 373 кв.м - охранный зона воздушного кабеля 0,4 кВ 235 кв.м – часть участка 81 кв.м - охранный зона подземного кабеля 10 кВ



Показатель	Характеристика
	135 кв.м - охранный зона воздушного кабеля связи 834 кв.м - охранный зона фекальной канализации 60 кв.м м, 11 кв.м, 24 кв.м, 22 кв.м, 24 кв.м, 11 кв.м, 21 кв.м, 43 кв.м, 60 кв.м, 330 кв.м, 123 кв.м - ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации
Кадастровая стоимость	18 542 055 руб. (1 765,91 руб./кв. м)
Текущее использование	Застроен зданием торгового центра Объекта оценки.
Достаточность земельного участка для эффективного функционирования объекта недвижимости	Фактическая площадь застройки 56,3% . Площадь земельного участка достаточна для эффективного функционирования объекта недвижимости, избыточный участок отсутствует.
Соответствие / несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию	Соответствует.

Доля площади охранных зон в общей площади оцениваемого земельного участка – 26%. Участок застроен зданием ТЦ площадью застройки 56,3% от площади участка. Таким образом, наличие охранных зон не оказывает влияние на площадь возводимых улучшений на земельном участке.

Наличие охранный зоны не оказывает влияния на оборотоспособность Объекта оценки, т. к. установление охранных зон не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах, и ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.³

2.6. Описание улучшений

Технический паспорт на здание отсутствуют. Далее представлено описание зданий по данным Разрешения на строительство, Проектной документации на здание, предоставленным Заказчиком.

Таблица 10. Описание улучшений

Показатель	Характеристика
Наименование	Торгово-развлекательный центр
Назначение	нежилое
Текущее использование	Торгово-развлекательный центр
Период застройки (год постройки)	2019
Группа капитальности	1
Площадь застройки, кв. м	5 912,5
Объемно-планировочные и конструктивные характеристики	
Общая площадь, кв. м	12 348
Полезная площадь, кв. м	н/д
Строительный объем, куб. м	70 934
Состав площадей в разрезе функционального использования	В соответствии с назначением
Этажность	2-3, в том числе подземных 0
Преобладающая высота этажа, м	до 14 м
Описание основных конструктивных элементов	
Фундамент	Данные отсутствуют
Стены и перегородки	Из прочих материалов
Перекрытия	Данные отсутствуют
Крыша	Данные отсутствуют
Полы	Данные отсутствуют
Проемы	Данные отсутствуют
Отделочные работы	Данные отсутствуют
Системы инженерного обеспечения	
Отопление	Имеется
Водопровод	Имеется
Канализация	Имеется
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	Имеется
Вентиляция	Данные отсутствуют
Газоснабжение	Имеется
Сигнализация	Данные отсутствуют
Прочие работы	Данные отсутствуют
Величина физического износа по техническому паспорту	Данные отсутствуют

³ ч. 5 ст. 56 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015)



Показатель	Характеристика
Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия (ОКН)	Объект оценки не является ОКН

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр был проведен 19.02.2024 г.г. Морсиным А. И. (специалист ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ») в сопровождении представителя Заказчика.



Фото № 1. Общий вид здания



Фото № 2. Общий вид здания

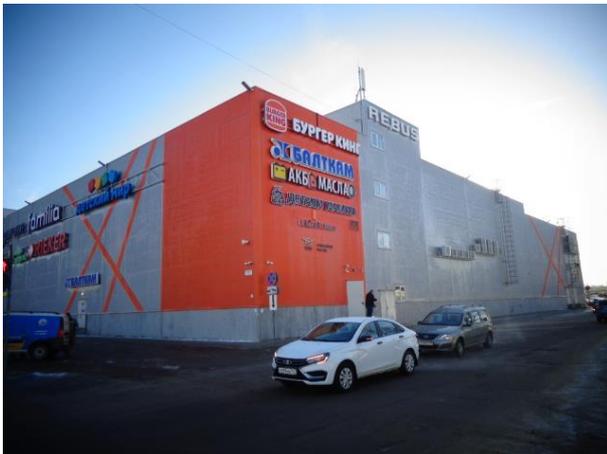


Фото № 3. Общий вид здания



Фото № 4. Общий вид здания



Фото № 5. Общий вид здания



Фото № 6. Общий вид здания



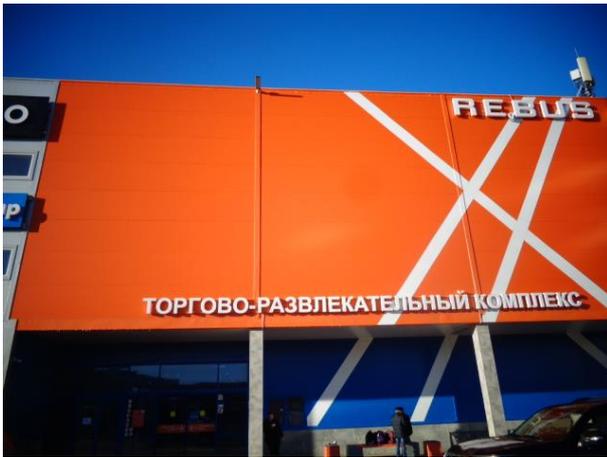


Фото № 7. Общий вид здания



Фото № 8. Адресная табличка



Фото № 9. Вход в здание



Фото № 10. Вход в здание



Фото № 11. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 12. Внутренние помещения ТЦ





Фото № 13. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 14. Внутренние помещения ТЦ

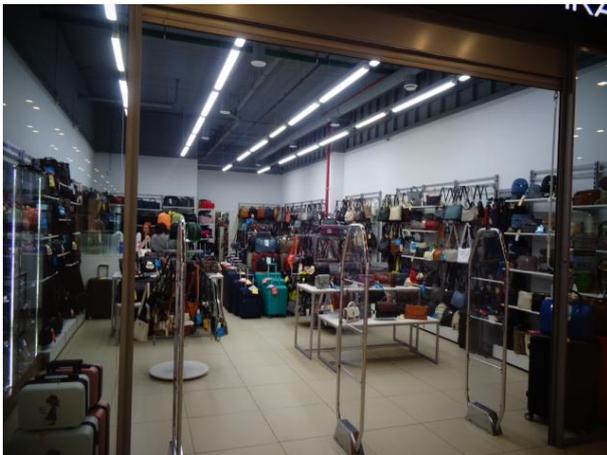


Фото № 15. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 16. Внутренние помещения ТЦ

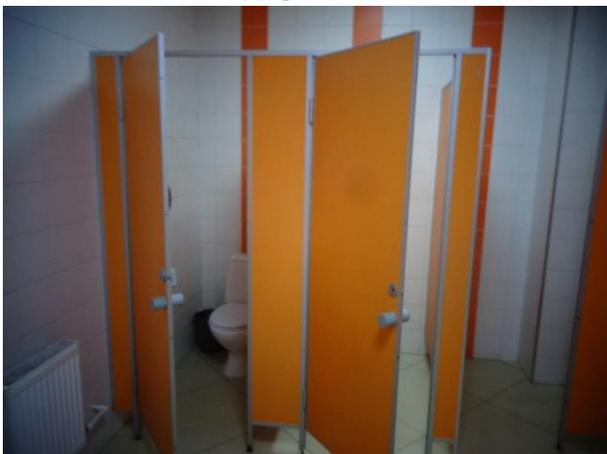


Фото № 17. Внутренние помещения ТЦ

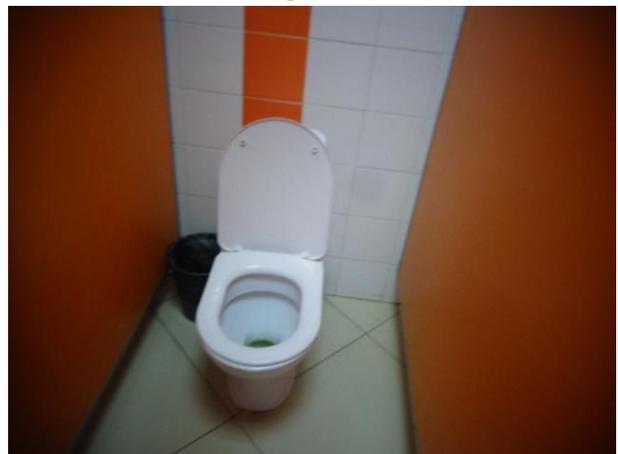


Фото № 18. Внутренние помещения ТЦ





Фото № 19. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 20. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 21. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 22. Внутренние помещения ТЦ

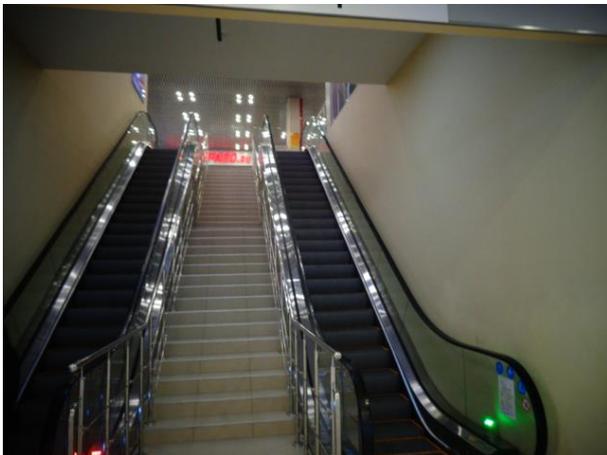


Фото № 23. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 24. Внутренние помещения ТЦ





Фото № 25. Внутренние помещения ТЦ

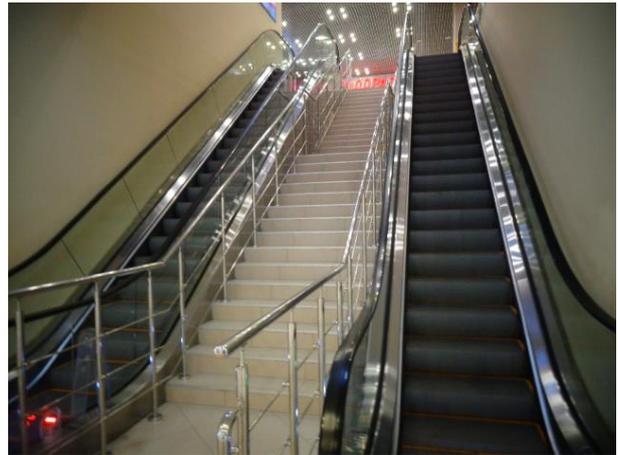


Фото № 26. Внутренние помещения ТЦ

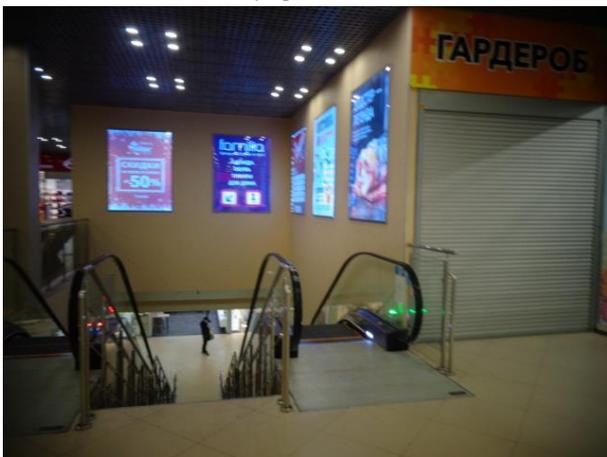


Фото № 27. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 28. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 29. Внутренние помещения ТЦ

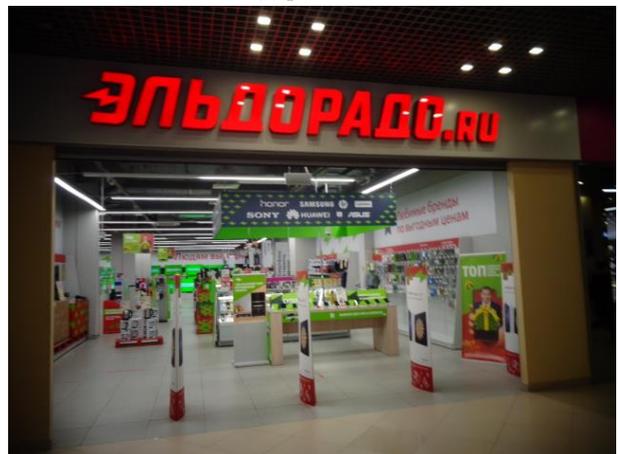


Фото № 30. Внутренние помещения ТЦ





Фото № 31. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 32. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 33. Внутренние помещения ТЦ

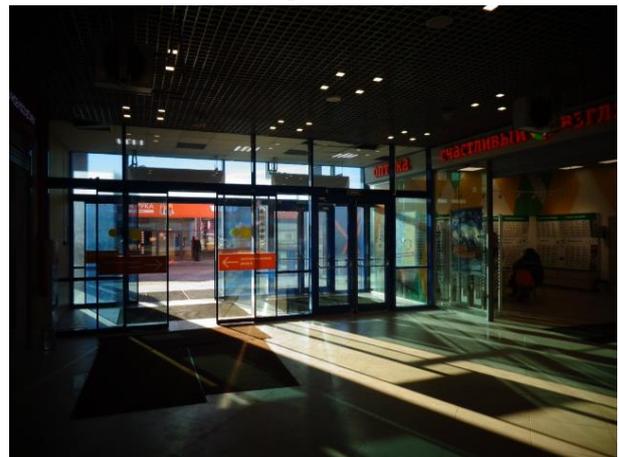


Фото № 34. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 35. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 36. Внутренние помещения ТЦ





Фото № 37. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 38. Внутренние помещения ТЦ



Фото № 39. Помещения котельной



Фото № 40. Помещения котельной

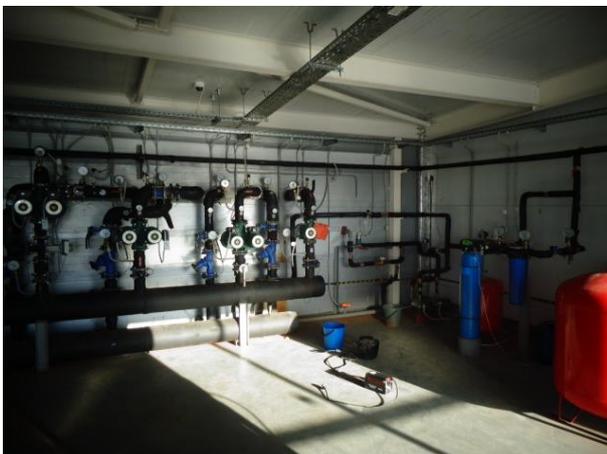


Фото № 41. Помещения котельной



Фото № 42. Помещения котельной

Предварительная оценка технического состояния здания проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

Таблица 11. Критерии оценки технического состояния

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капиталь-



Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
		ного ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

По результатам осмотра техническое состояние зданий можно охарактеризовать как «отличное».

При оценке внутренней отделки помещений Оценщик использует критерии базы данных СтатРиелт⁴.

Таблица 12. Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

Характеристика отделки	Описание
Без внутренней отделки и инженерного оборудования	элементы отсутствуют
Простая отделка	штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества
Повышенная (улучшенная) отделка	штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества
Высококачественная отделка	шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества

Согласно представленным фотоматериалам, объект оценки классифицируется как имеющий простую внутреннюю отделку в хорошем состоянии.

Сведения о текущем использовании

ТРК «Rebus» является самым крупным торговым комплексом современного формата на территории города Кингисепп. Комплекс включает 2 этажа и парковку. В ТРК расположены магазины, кафе и кинотеатр. Объект имеет общий вход и общую территорию с автовокзалом Кингисеппа.

По данным сайта объекта (<https://trk-rebus.ru>), ежемесячная посещаемость составляет 250 000 человек.

Далее представлены поэтажные планы ТРК с планом расположения магазинов.



Рис. 4. План 1 этажа.

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2468-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>



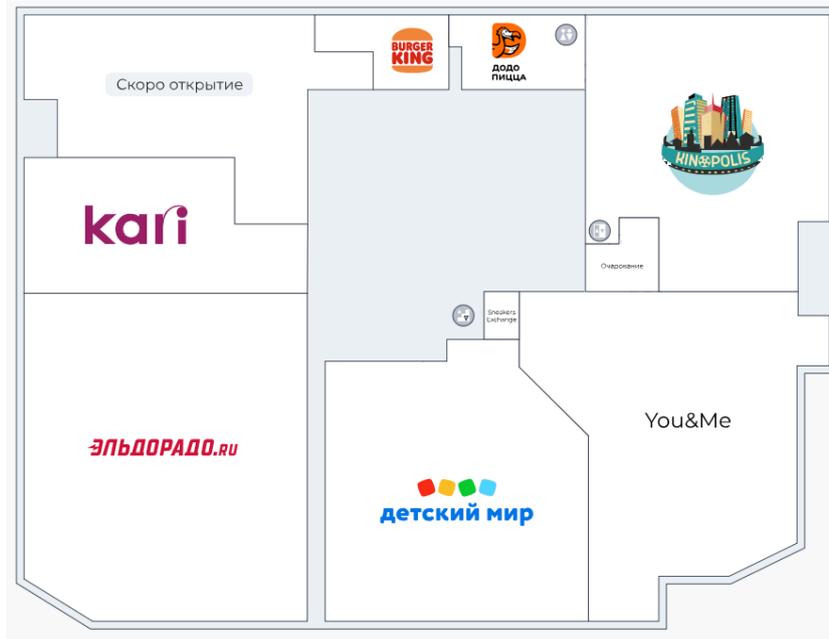


Рис. 5. План 2 этажа.

	Постоянная арендная плата, руб. с НДС	Расчетная арендная плата, руб. с НДС
2022	89 060 469,90	15 570 837,36
2023	100 777 948,84	12 465 037,78
январь	8 125 588,49	876467,17
февраль	8 153 274,88	1 449 942,42
март	8 130 992,32	637 740,93
апрель	8 307 876,56	816 717,07
май	8 315 533,20	793 854,67
июнь	8 441 366,73	986 381,98
июль	8 397 591,18	1 060 426,13
август	8 485 293,39	1 060 323,43
сентябрь	8 332 356,89	1 541 254,38
октябрь	8 497 768,72	796 363,63
ноябрь	8 663 077,24	1 194 211,20
декабрь	8 927 229,24	1 251 354,77

Рис. 6. Получаемая арендная плата за 2022-2023 г.

Далее представлен реестр арендаторов торгового центра по состоянию на февраль 2024 г.



№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АПП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Автопродолжения	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС на 20.02.2024	Средняя Расчетная арендная плата, с НДС
1-1	павильон	ООО "Союз Святого Иоанна Воина"	№2259	16.09.2020	16.09.2020	826	120	нет	1 000,00	434 352,67
1-2	павильон	ООО "Салфитрус"	№НК2020/20	28.02.2020	31.08.2020	60	60	да	269 774,82	
1-3	павильон	ИП Ильяна Ольга Павловна	№АИ-155/ДСА	01.04.2022	01.04.2022	17,3	11	да	38 965,66	
1-4	павильон	ИП Сальникова Елена Владимировна	№А17-247/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	142	11	да	154 062,48	1 580,82
1-5	павильон	ИП Долгова Светлана Григорьевна	№А17-236/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	183	11	да	209 125,08	
1-6	павильон	ООО "МАКСИМА" ИП Александр Данила Алексеевич	№МГ-745	03.03.2020	05.03.2020	700	60	да	277 830,00	304 357,16
1-7	павильон	ИП Тафонцев Евгений Андреевич	№АИ-180/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	307	11	да	360 317,40	
1-7.1	павильон	ИП Тафонцев Евгений Андреевич	№А17-261/ДСА	18.11.2022	18.11.2022	29	11	да	47 989,50	
1-8	павильон	ООО "Концепт Групп"	№АИ-507/ДСА/А17	15.11.2023	17.11.2023	145	11	да	200 000,00	
1-9	павильон	ООО "АВГУСТ"	№НК2020/28	26.10.2020	25.12.2020	172	62	нет	172 000,00	2 388,00
1-10	павильон	ИП Секумин Баграт Арташевич	№АИ-168/ДСА	10.05.2022	10.05.2022	65	11	да	69 897,75	
1-11	павильон	ИП Кастенская Майя Маратовна	№АИ-151/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	88	11	да	155 232,00	
1-12	павильон	ИП Соловьев Юрий Геннадьевич	№А17-209/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	132	60	нет	211 860,00	27 785,30
1-14	павильон	ИП Щербачев Владимир Владимирович	№А17-280/ДСА	21.12.2022	21.12.2022	69	60	нет	78 372,15	27 785,86
1-15	павильон	ИП Гусева Елена Витальевна	№А17-281/ДСА	21.12.2022	21.12.2022	178	60	нет	154 037,20	2 265,14
1-16	павильон	АО "Глория Джинс"	№НК2019/29	01.02.2020	01.02.2020	631	120	да	542 628,45	56 405,72
1-17	павильон	АО "РТК"	№А17-210/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	61	60	да	214 413,00	
1-18	павильон	АО "Мегафон Ритейл"	№А17-233/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	33	60	нет	131 274,00	
1-19	павильон	ИП Хмырова Юлия Валерьевна	№А17-248/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	37	60	нет	57 656,95	
1-20	павильон	ООО "НАША СЕТЬ СЕВЕР"	№А17-268/ДСА	01.12.2022	01.12.2022	33	60	нет	118 243,13	
1-21	павильон	ООО "Алтечная Сеть О3"	№НК2020/25	21.04.2020	21.04.2020	66,5	60	нет	225 562,68	
1-22	павильон	ООО "Табер Трайд"	№А17-484/ДСА	25.09.2023	05.09.2024	137,5	11	да	233 750,00	
1-23	павильон	ООО "Веритас Вью"	№А17-257/ДСА	01.11.2022	01.11.2022	61	11	да	86 525,25	32 181,14
1-25	павильон	ООО «Солнечный Свет»	№ А17-372/ДСА	01.03.2023	02.01.2025	30	120	нет	229 824,00	
1-26	павильон	ИП Пузанков Алексей Сергеевич	№А17-221/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	37	60	нет	295 500,00	
1-27	павильон	ИП Горькова Наталья Владимировна	№А17-235/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	220	60	нет	161 553,03	
1-28	павильон	АО "Лотерей Москвы"	№А17-234/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	103	60	нет	15 620,00	
О-1	остров					3	11	да		

Рис. 7. Реестр арендаторов ТЦ на февраль 2024 г.



О-2	остров	Вакансия				6				
О-3	остров	Вакансия				4,8				
О-4	остров	ИП Шевчук Алексей	№АИ-150/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	6	11	Да	27 500,00	
О-5	остров	Вакансия				6				
О-6	остров	ИП Мишина Карина Вячеславовна	А17-481/ДСА	24.08.2023	24.08.2023	6	11		36 000,00	
О-7	остров	ИП Ларистова Наталья Юрьевна	№А17-232/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	6	11	да	21 945,00	
О-8	остров	ИП Каттаев Химойддин	№АИ-153/ДСА	01.04.2022	01.04.2022	8	11	да	45 980,00	
О-9	остров	Вакансия				6				
О-10	остров	Вакансия				4				
О-11	остров	Вакансия				6				
О-13	остров	Вакансия				12,24				
Банкомат	банкомат, вендинг	АО "Тинькофф Банк"	№1/А17	01.10.2022	01.10.2022	1	11	да	10 004,50	
Банкомат	банкомат, вендинг	Вакансия				1				
Банкомат	банкомат, вендинг	ПАО "ВТБ"	№А17-246/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	1	11	да	6 527,00	
А-2	банкомат, вендинг	ИП Лушмина Александра Дмитриевна	А17-475/ДСА	12.09.2023	12.09.2023	1	11	да	6 000,00	
А-3	банкомат, вендинг	ИП Головнев Игорь Михайлович	№АИ-135/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	1	11	да	4 620,00	
А-5, А-6	банкомат, вендинг	ИП Земскова Вера Игоревна	АИ-500/ДСА/А17	25.10.2023	06.12.2023	1	11	да	6 000,00	
А-7	банкомат, вендинг	ИП Краснощекова Юлия Михайловна	№АИ-207/ДСА/А17	01.07.2022	01.07.2022	1	11	да	17 120,00	
ЗУ	Земельный участок	Вакансия				10				
ФЗ	фасад здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№А17-211/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	7,9*3,0	11	да	10 700,00	
2-1	павильон	ООО "МВМ"	№НК2019/13	22.11.2019	15.02.2020	1 205,00	120	нет	1 004 355,45	
2-2	павильон	ООО "КАРИ"	№А17-267/ДСА	01.12.2022	01.12.2022	443	60	нет	592 378,43	613,87
2-3, 2-4	павильон	ООО "Спортмастер"	№1209	29.11.2023	14.02.2024	628	120	нет	1 000,00	
2-5	павильон	ООО "БУРГЕР РУС"	№НК2020/13	11.01.2020	11.01.2020	102	84	нет	156 857,66	9 087,35
2-6	павильон	ИП Хуторянская Д.К.	№АИ-179/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	55	60	нет	163 014,50	
2-7	павильон	ООО "СЕЗАР"	№А17-199/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	1 108,00	180	нет	230 000,00	86 847,25
2-8	павильон	ИП Елисеев Сергей Александрович	№АИ-189/ДСА	01.05.2022	01.05.2022	54,5	11	да	79 485,00	2 723,00
2-9	павильон	ИП Ся Инмэй	№А17-231/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	948	60	нет	836 136,00	
2-10	павильон	ООО "Вектор"	№А17-482/ДСА	01.09.2023	10.09.2023	20	11	да	60 000,00	
2-11	павильон	Гардероб				10				
2-12	павильон	ПАО "Детский мир"	№НК2020/14	18.02.2020	22.05.2020	870	120	нет	564 595,20	
2-15.2	павильон	ИП Зайцева Оксана Викторовна	А17-404/ДСА	05.04.2023	05.04.2023	4,5	11	Да	16 000,00	
А-1, А-2, 1	банкомат, вендинг	ИП Васильева Олеся Сергеевна	№А17-256/ДСА	01.11.2022	01.11.2022	1	11	да	13 975,50	
ЧК	кровля	ПАО "МТС"	№А17-245/ДСА	01.10.2022	31.07.2024	0	11	да	50 290,75	
УС	услуги связи	ООО "Смарт Телеком"	№А17-480/СОТ	01.08.2023	21.12.2022	0	36	да		10 613,34
ВЗ	внутри здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№А17-212/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	1,5*2,0 0,8*1,0	11	да	16 050,00	
ФЗ	фасад здания	ИП Горькова Наталья Владимировна	№А17-198/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	9,0*1,37	11	да	8 560,00	

Рис. 8. Регстр арендаторов ТЦ на февраль 2024 г. (продолжение)



ФЗ	фасад здания	ИП Горькова Наталья Владимировна	№А17-198/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	9,0*1,37	11	да	8 560,00	
2СВ-5	внутри здания	ИП Хуторянская Д.К.	№02/КНГ-22	01.05.2022	01.05.2022	1,5*2,0	11	да	6 000,00	
ФЗ	фасад здания	ООО "НАША СЕТЬ СЕВЕР"	№А17-269/ДСА	01.12.2022	01.12.2022	1,39*5,7	11	да	11 770,00	
ВЗ	внутри здания	Вакансия				1,095*0,495 и 0,4*1,0				
2СВ-1	внутри здания	ИП Горькова Наталья Владимировна	№А17-197/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	2,0*1,5	11	да	3 745,00	
УС, часть 3-12	крыша	ПАО Вымпелком (субаренда)	№15739	20.12.2021	23.11.2022	4	11	да	28 622,50	
1-50.3-13	подрядчик по обслуживанию ТП-ВУ	ООО "ЭнергоЭксп"	№2/ЭКГ	27.10.2021	26.09.2022	68,5	11	да	28 290,50	
	агентский	ООО «СПП-СПБ» (субаренда)	№1244	15.10.2019	14.07.2022	радио	11	да	0,00	1 678,33
ЗУ-2	Земельный участок	ООО АТП Ивановгород	№А17-247/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	45	11	да	20 000,00	
	агентский	ПАО Ростелеком	№506	10.10.2022	10.10.2022	интернет	11	да		2 068,18
		Итого							8 796 537,52	1 002 733,13

Рис. 9. Реестр арендаторов ТЦ на февраль 2024 г. (продолжение)

Арендные ставки по заключенным договорам лежат в диапазоне 6 000 руб./кв.м в год с НДС (для якорных арендаторов площадью более 500 кв.м), до 53 000 руб./кв.м в год с НДС для помещений площадью менее 50 кв.м с высокой проходимостью. Основная масса ставок за торговые помещения лежит в диапазоне 10 000 – 17 000 руб./ кв. м в год с НДС. Данные значения соответствуют рыночным реалиям (см. раздел 3.4).

Суммарный арендный доход за февраль 2024 г. составил 9 799 271 руб. в мес. с НДС, что, при сохранении текущего уровня доходности, эквивалентно 117 591 248 руб. в год с НДС.

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы:	1 741 776,05
	<i>Водоснабжение/Водоотведение/Негативное воздействие</i>	<i>103 672,50</i>
	<i>Электротенергия</i>	<i>1 307 377,66</i>
	<i>Теплоэнергия</i>	<i>302 302,45</i>
	<i>Вывоз мусора</i>	<i>28 423,45</i>
2	Охрана объекта	362 500,00
3	Дератизация/дезинсекция	12 000,00
4	ТО лифтов	10 838,83
5	ТО эскалаторов	17 444,44
6	Чистка ковров	3 487,73
7	ТО противопожарных систем	56 823,61
8	Клининг	193 548,39
9	Эксплуатационное обслуживание	241 736,12
10	Тревожная кнопка	5 236,11
11	Технич. охрана (реагирование)	2 930,44
12	ТО системы Технич. Охраны	458,33
13	Заправка ДГУ/ТО ДГУ	12 788,25
14	Мех. уборка/вывоз снега	18 163,13
15	ТМЦ/текущий ремонт	23 822,89
16	Разработка документации	1 500,00
17	Землеустроительные работы	1 500,00
18	ФОТ	92 444,94
	Итого без НДС	2 798 999,27

Рис. 10. Среднемесячные расходы на эксплуатацию по объекту

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, с января 2023 г. по декабрь 2023 г., в среднем, составляет 69% от суммы расходов. С учетом частичного возмещения стоимости коммунальных услуг, коэффициент операционных расходов составляет 19,5% (без оногo – 34,3%).



Данные о среднегодовой загрузке за 2023 год													GLA, кв.м	GVA, кв.м
январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь			
96.8%	96.7%	96.7%	97.4%	97.4%	97.3%	97.3%	97.3%	97.2%	98.4%	99.3%	99.5%	10,088.30	12,348.0	

Рис. 11. Среднегодовая загрузка объекта за 2023 г.

Раздел 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки

Таблица 13. Социально-экономическое положение страны и региона по итогам 2023 года

Факторы	Социально-экономическое положение РФ ⁵	Регион (Ленинградская область) ⁶																																																																																				
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2023 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 171041,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2022 г. составил 103,6%. Индекс-дефлятор ВВП за 2023 г. по отношению к ценам 2022 г. составил 106,3%.	ВРП Ленинградской области в 2021 г. (более поздние данные отсутствуют) составил 1481188 млн. руб. или 119,6 % по отношению к 2020 г.																																																																																				
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 103,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,7%.	Индекс промышленного производства в январе–декабре 2023 года по сравнению с январем–декабром 2022 года составил 108,0%, в декабре 2023 года по сравнению с декабрем 2022 года – 106,1%, по сравнению с ноябрем 2023 года – 102,7%.																																																																																				
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:	Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:																																																																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2023 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>4,2%</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>13,7%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>13,9%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,3%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>5,0%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>13,0%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>11,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,2%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,1%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>2,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,2%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,0%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,4%</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2023 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,2%	Добыча полезных ископаемых	13,7%	Обрабатывающие производства	13,9%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	5,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%	Транспортировка и хранение	6,5%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%	Деятельность в области информации и связи	2,9%	Деятельность финансовая и страховая	4,3%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,1%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,4%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,2%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,1%	Образование	2,9%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Предоставление прочих видов услуг	0,5%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>5,0%</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>0,6%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>30,8%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>6,8%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,8%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>7,2%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>10,2%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>12,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>0,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,2%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>9,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>2,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>1,7%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>4,1%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>2,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,0%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>-</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	5,0%	Добыча полезных ископаемых	0,6%	Обрабатывающие производства	30,8%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	6,8%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,8%	Строительство	7,2%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	10,2%	Транспортировка и хранение	12,4%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%	Деятельность в области информации и связи	0,7%	Деятельность финансовая и страховая	0,2%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,4%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	2,4%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4,1%	Образование	2,1%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Предоставление прочих видов услуг	0,3%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	-
	Наименование вида экономической деятельности	За 2023 г.																																																																																				
	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,2%																																																																																				
	Добыча полезных ископаемых	13,7%																																																																																				
	Обрабатывающие производства	13,9%																																																																																				
	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%																																																																																				
	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																																																																				
	Строительство	5,0%																																																																																				
	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%																																																																																				
	Транспортировка и хранение	6,5%																																																																																				
	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%																																																																																				
	Деятельность в области информации и связи	2,9%																																																																																				
	Деятельность финансовая и страховая	4,3%																																																																																				
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,1%																																																																																				
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,4%																																																																																				
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,2%																																																																																				
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,1%																																																																																				
	Образование	2,9%																																																																																				
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%																																																																																				
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%																																																																																					
Предоставление прочих видов услуг	0,5%																																																																																					
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%																																																																																					
Наименование вида экономической деятельности	За 2021 г.																																																																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	5,0%																																																																																					
Добыча полезных ископаемых	0,6%																																																																																					
Обрабатывающие производства	30,8%																																																																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	6,8%																																																																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,8%																																																																																					
Строительство	7,2%																																																																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	10,2%																																																																																					
Транспортировка и хранение	12,4%																																																																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%																																																																																					
Деятельность в области информации и связи	0,7%																																																																																					
Деятельность финансовая и страховая	0,2%																																																																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,4%																																																																																					
Деятельность профессиональная, научная и техническая	2,4%																																																																																					
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7%																																																																																					
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4,1%																																																																																					
Образование	2,1%																																																																																					
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%																																																																																					
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%																																																																																					
Предоставление прочих видов услуг	0,3%																																																																																					
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	-																																																																																					
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в 2023 г. составил 47404,9 млрд рублей, или 106,4% (в сопоставимых ценах) к 2022 г., в декабре 2023 г. - 4943,5 млрд рублей, или 110,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года.	Оборот розничной торговли в январе–декабре 2023 года составил 688,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 6,6% больше, чем в соответствующем периоде 2022 года, в декабре 2023 года, соответственно, 65,5 млрд. рублей (на 14,0% больше).																																																																																				

⁵ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь–декабрь 2023 года» (опубликовано 07.02.2024) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>

⁶ Оперативная информация о социально-экономическом положении Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе–декабре 2023 года, <https://78.rosstat.gov.ru/>



Факторы	Социально-экономическое положение РФ ⁵	Регион (Ленинградская область) ⁶
Индекс потребительских цен	В декабре 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,1%.	Индекс потребительских цен в декабре 2023 года к ноябрю 2023 года по Ленинградской области составил 101,0%.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2023 г. составила 73383 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,2%.	Средняя номинальная заработная плата, начисленная за ноябрь 2023 года, составила 67344 рубля. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2023 года составила 98,3% к уровню октября 2023 года и 110,1% – к уровню ноября 2022 года
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по чистой прибыли в 2022 г. по версии СПАРК вошли: 1 ПАО "ГАЗПРОМ" 8 трлн · 7736050003 2 ПАО "ЛУКОЙЛ" 3 трлн · 7708004767 3 АО "ТАНДЕР" 2 трлн · 2310031475 4 ООО "АГРОТОРГ" 2 трлн · 7825706086 5 ПАО "ТАТНЕФТЬ" ИМ. В.Д. ШАШИНА 1 трлн · 1644003838	В пятерку крупнейших компаний Ленинградской области по чистой прибыли в 2022 г. по версии СПАРК вошли: 1 ООО "НОВАТЭК-УСТЬ-ЛУГА" 367 млрд · 4707026057 2 АО "ФИЛИП MORRIS ИЖОРА" 140 млрд · 4720007247 3 ООО "СТРОЙПРОЕКТСЕРВИС" 89 млрд · 7723817213 4 ООО "ПГ"ФОСФОРИТ" 62 млрд · 4707017905 5 НПАО "СВЕТОГОРСКИЙ ЦБК" 49 млрд · 4704012472
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам. ⁷	Пониженный потенциал — минимальный риск (3A1). ⁸

⁷ Сетевое издание "Интерфакс.ру". ЕС запретил транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15.03.2022 г. Информация действительна на дату оценки // URL: <https://www.interfax.ru/business/828254>

⁸ Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // Аналитика. Рейтинговое агентство RAEX // без даты публикации // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020>



Макроэкономический прогноз развития экономики РФ⁹
Результаты опроса: февраль 2024 года*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт/оценка**)	2024	2025	2026
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	4,9	4,0	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	6,9	4,3	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	13,9	9,2	7,4
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,5	1,6	1,5	1,5
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	2,9	3,0	3,1	3,2
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	13,4	9,5	7,0	6,1
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,0	-1,4	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	463	482	494	494
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	347	379	385	396	410
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	85,2	91,1	93,0	95,0
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	80	79	75
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:						
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,3	103,8	105,4	107,0
Реальная заработная плата*** (%, г/г)	4,5	0,3	7,1	2,4	2,3	2,0
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	107,4	110,0	112,5	114,8
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	84	97	97	84
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	7,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.			
	Центр. тенденция 10-90%	5,8-8,0				
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,5	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2027 – 2031 годов.			
	Центр. тенденция 10-90%	0,9-2,0				

* В скобках — результаты опроса в декабре 2023 года.

** В 2023 году: для ИПЦ, ключевой ставки, курса USD/RUB и цены на нефть марки Brent — факт; для экспорта, импорта и торгового баланса — предварительные оценки Банка России; для ВВП, уровня безработицы, номинальной заработной платы и баланса консолидированного бюджета — оценки участников опроса.

*** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 2 — 6 февраля 2024 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 29 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Рис. 12. Результаты опроса Банка России

Инфляция: По прогнозу аналитиков, инфляция замедлится до 4,9% в 2024 году (-0,2 п.п. к декабрьскому опросу), вернется к 4% в 2025 году и останется на этом уровне далее.

Ключевая ставка: Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке в 2024 году — 13,9% годовых (-0,1 п.п.). Прогноз на 2025 год — в среднем 9,2% годовых (+0,2 п.п.). Ожидания по среднему уровню ключевой ставки к концу прогнозного горизонта выросли до 7,4% годовых (+0,4 п.п.). Это согласуется с повышением оценки нейтральной ключевой ставки до 7,0% годовых (+0,5 п.п.); диапазон центральной тенденции изменился в меньшей степени (5,8–8,0% годовых, в декабре — 5,5–8,0% годовых).

ВВП: Аналитики значительно повысили оценку ВВП в 2023 году — рост на 3,5% (+0,4 п.п.). Прогноз роста экономики в 2024 году повышен на 0,3 п.п. до 1,6%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,0% (опрос в декабре: +6,3%).

⁹ Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2024 года // URL: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/



Уровень безработицы: по оценкам аналитиков, в 2023 году безработица составила 2,9% (-0,1 п.п.). Прогнозы на 2024–2026 годы не изменились — аналитики ожидают постепенного роста безработицы до 3,2% к концу прогнозного горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики повысили оценку роста за 2023 год до 13,4% (+0,4 п.п.). Далее аналитики прогнозируют замедление роста до 9,5% (+0,3 п.п.) в 2024 году, до 7,0% (+0,4 п.п.) в 2025 году и до 6,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 2,4%, в 2025 году — на 2,3%, в 2026 году — на 2,0%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 14,8% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: без существенных изменений. Аналитики ожидают постепенного сокращения дефицита консолидированного бюджета — 1,4% ВВП в 2024 году, 1,0% ВВП в 2025 и 2026 годах.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы значимо понижены на всем горизонте — до 482 млрд долл. (-23 млрд долл.) в 2024 году, 494 млрд долл. (-21 млрд долл.) в 2025 году, 494 млрд долл. (-23 млрд долл.) в 2026 году. Это на 10,2% ниже, чем в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы лишь немного понижены на всем горизонте — 385 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2024 году и 396 млрд долл. в 2025 году (-10 млрд долл.). Прогноз аналитиков на конец прогнозного горизонта — 410 млрд долл. (-4 млрд долл.). Это на 7,9% выше, чем в 2021 году.

Курс USD/RUB: ожидания по траектории курса почти не изменились. Аналитики по-прежнему ждут его постепенного ослабления. Прогноз на 2024 год — 91,1 рублей за долл., на 2025 год — 93,0 рублей за долл., на 2026 год — 95,0 рублей за долл. (пересмотр на -1,0–0,2% с декабрьского опроса).

Цена на нефть марки Brent: практически без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 80 долл. за баррель. Далее цена будет снижаться и составит 79 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026 году.

Вывод: В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.

Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью¹⁰.

3.2. Определение сегмента рынка Объекта оценки

Объектом оценки, согласно заданию на оценку, 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, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286
- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256.

В соответствии с приведенной ниже классификацией, совокупность имущества Объекта оценки может позиционироваться в сегменте окружных торгово-развлекательных центров Ленинградской области.

¹⁰ [https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023\(2024-2025\).pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf) от 01.11.2022



	Микрорайонный/ Районный торговый центр	Окружной торговый центр	Региональный центр	Супер- региональный центр
Концепция	Доступность для местных жителей	Представлены основные группы товаров Доступность для местных жителей	Представлены основные группы товаров Модная одежда и обувь (обычно это молл)	Аналогично региональному центру, но имеет большее число марок и более широкий ассортимент
Общая площадь, кв. м	3 000 – 10 000	10 000 – 35 000	35 000 – 75 000	>75 000
С уч., га	0,5 – 6	4,5 – 16	16 – 40	25 – 50
Количество якорных арендаторов	1 – 2	2 и более	3 и более	3 и более
Тип якорных арендаторов	Супермаркет Магазин товаров для дома Фитнес-центр	Дискаунтер Супермаркет Косметика и парфюмерия Хозяйственные товары Большие специализированные дискаунтеры, специализирующиеся на бытовой технике	Универсальный магазин, в котором представлены все типы товаров Универсальный магазин – дискаунтер Модная одежда, массовые марки	Универсальный магазин, в котором представлены все типы товаров Модная одежда, массовые марки
Доля якорных арендаторов в общей площади	40 – 60%	30 – 50%	50 – 70%	50 – 70%
Первичная зона обслуживания, км	3 – 5	5 – 10	10 – 25	25 – 40
Минимальное необходимое кол-во жителей в первичной зоне, чел.	3 – 40 тыс.	40 – 150 тыс.	От 150 тыс.	От 300 тыс.
Время в пути на личном автотранспорте, мин.	3 – 5	10 – 20	20	30

Рис. 13. Классификация ТЦ и ТРЦ¹¹.

3.3. Анализ рынка коммерческих земельных участков Ленинградской области¹²

В 2023 году инвестиции в земельные участки составили 112 млрд рублей, что на 51% больше результатов 2022 г., но на 14% меньше, чем в 2021 г. В общей сложности девелоперы купили 1 248 га, из которых 1 071 га (за 98 млрд руб.) предназначены для строительства жилой недвижимости и апарт-отелей.

Под строительство коммерческой недвижимости в агломерации было куплено 177 га (на 13,5 млрд руб.).

Значительная часть "земельных" сделок в 2023 году была заключена с участками, для которых уже разработана градостроительная документация. Рост ключевой ставки ЦБ РФ поставил под сомнение покупку проектов без градостроительной документации, когда еще невозможно получить проектное финансирование и необходимо брать дорогой бридж-кредит (ставка по "бриджу" - плюс 3–5% к ключевой ставке ЦБ).

В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. При этом основная часть сделок сейчас проходит с участками, расположенными за

¹¹Классификация торговых центров: от концепции и пула арендаторов до охвата аудитории и зон обслуживания, <https://retailmaps.ru/novosti/klassifikatsiia-torgovyh-tsentrov-ot-kontseptsii-i-pula-arendatorov-do-ohvata-auditorii-i-zon-obsluzhivaniia>

¹² Рынок инвестиций, Санкт-Петербург, 2023 г., <https://nikoliers.ru/upload/iblock/cfa/5wz5g4pik8k48xqcfl2xl8echd6gw28.pdf>, Рынок земли/ IV квартал 2023 год, Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи Групп», https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/4Q/rinok_zemli_4_kv.pdf



пределами КАД, поскольку в границах города свободной земли практически нет. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором при формировании цены остаётся площадь участка.

3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Ниже представлены примеры предложений по продаже земельных участков, которые выявил Оценщик в процессе поиска объектов аналогов. Критерии отбора:

- расположение в Ленинградской области на расстоянии 100 км и более от КАД;
- разрешенное использование - под общественно-деловую, торговую застройку;
- масштаб – максимально приближенный к оцениваемому участку

Таблица 14. Предложения по продаже земельных участков в Ленинградской области

Наименование характеристики / поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, район Приозерский, Ромашкинское сельское поселение, вблизи пос. ст. Лосево	Ленинградская область, Кингисеппский район, Усть-Лужская волость, пос. Усть-Луга, кв-л Остров	Ленинградская обл., Тихвинский р-н, Тихвинское городское поселение, Тихвин, Знаменская ул., 50А
Кадастровый номер	47:03:0513001:690	47:20:0112009:13	47:13:1202024:4598
Расстояние до Санкт-Петербурга, км	100	164	182
Расположение относительно красной линии	нет	нет	да
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Назначение	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Магазины	Магазины
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность
Площадь участка, кв.м	18 239	1 650	1 620
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный
Инженерная подготовка участка	по границе	по границе	электричество
Дата предложения	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Цена предложения, руб.	46 300 000	6 500 000	9 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	2 539	3 939	5 556
Точная ссылка	https://www.avito.ru/sapernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_3423688149	https://spb.cian.ru/sale/commercial/276576327/	https://www.avito.ru/tihvin/zemelnye_uchastki/uchastok_162_sot_romnaznacheniya_3477780201
Источник информации	тел. 8-958-600-33-945	тел. +7 981 202-30-37	тел. 8 981-690-40-13

Из представленной таблицы видно, что цены предложений о продаже земельных участков под общественно-деловую, торговую застройку в Ленинградской области на расстоянии 100 км и более от КАД находятся в диапазоне 2 539 – 5 556 руб./кв. м, без учета скидки на торг, НДС не облагается.

3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели могут быть разделены на следующие группы:

Раздел составлен по информации:

- Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.,
- Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.
- Корректировки Ассоциации «СтатРиэлт».



Ценообразующие факторы

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Рис. 14. Ценообразующие факторы для земельных участков под коммерческую застройку (Справочник Л. А. Лейфера)

Значения корректирующих коэффициентов

Коэффициенты изменения стоимости земельных участков в зависимости от влияния тех или иных представлены ниже.

Местоположение земельного участка

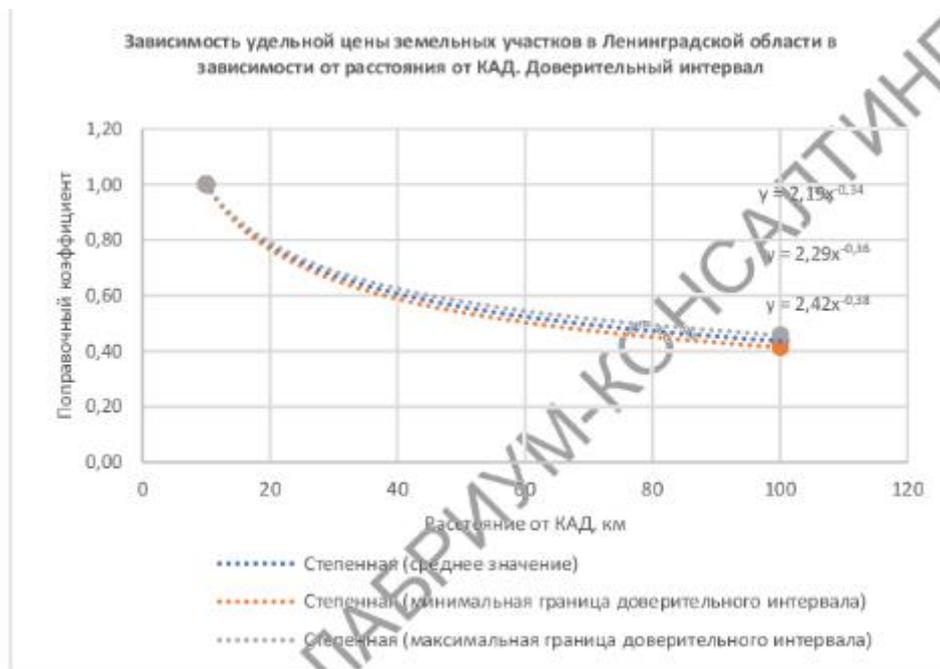


Рис. 15. Зависимость стоимости земельных участков, расположенных в Ленинградской области, от расстояния до КАД (в километрах) (Справочник Л. А. Лейфера)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,17	1,12	1,21

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку на расположение относительно красной линии (Справочник Л. А. Лейфера)

Площадь

Чем больше размер земельного участка, тем меньше стоимость его единицы измерения. Участки с боль-



шей площадью обладают меньшей ликвидностью, поскольку ориентированы на эксплуатацию более крупных объектов недвижимости. Поиск покупателей таких участков занимает больший период времени.

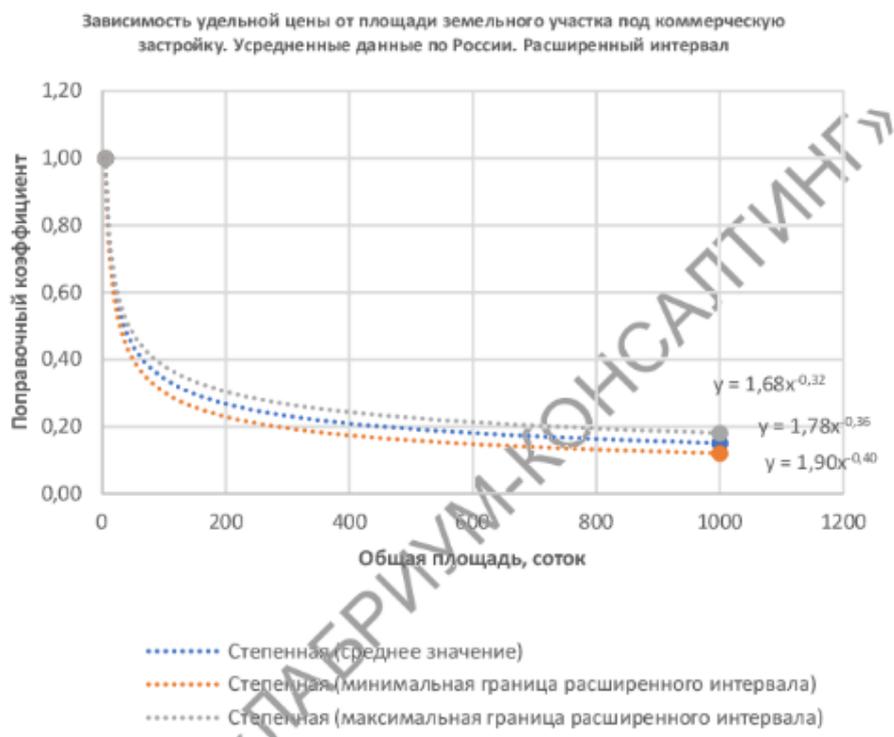


Рис. 17. Зависимость удельной цены от площади земельного участка под коммерческую застройку, усредненные данные по России (Справочник Л. А. Лейфера)

Наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральной или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Рис. 18. Корректирующие коэффициенты на наличие инженерных коммуникаций по данным Ассоциации «СтатРиэлт»¹³

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>



Скидки на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,92	0,91	0,87

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 19. Скидки на торг для земельных участков (Ассоциация «Статриэлт»)¹⁴

Сроки экспозиции

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	9	6	5	6	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	25	14	12	12	16

Рис. 20. Сроки экспозиции для земельных участков (Ассоциация «Статриэлт»)¹⁵

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>



3.3.3. Основные выводы

Цены предложений о продаже земельных участков под общественно-деловую, торговую застройку в Ленинградской области на расстоянии 100 км и более от КАД находятся в диапазоне 2 539 – 5 556 руб./кв. м, без учета скидки на торг, НДС не облагается.

Среднее значение скидки на торг для земельных участков общественно-делового, торгового назначения в Ленинградской области составляет 5%.

Средний срок экспозиции земельных участков общественно-делового, торгового назначения в Ленинградской области составляет 5 мес.

3.4. Анализ рынка торговой недвижимости¹⁶

Рынок торговой недвижимости России

Рынок торговой недвижимости постепенно стабилизируется. Тем не менее, сейчас данный сегмент выглядит наименее привлекательным для инвесторов: крупные проекты торговых объектов по-прежнему отсутствуют.

	2021	2022	2023	2024П
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	28,9	29,2	29,5	30,2
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	814	250	252,3	661,2
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м*	17,9	18	18,2	18,5
Объем введенных торговых площадей в регионах России, тыс. кв. м*	538,5	138,3	158,9	258,4
Количество открытых ТЦ, штук*	17	10	11	17
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	198	201	201	206

*Все города России, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

Рис. 21. Основные индикаторы рынка

Объем ввода торговых площадей в РФ существенно сократился за последние несколько лет. В городах-миллионниках за текущий год открылось три торговых центра суммарной площадью 33 тыс. кв. м. На два торговых комплекса (38 тыс. кв. м) увеличилось качественное предложение городов с населением 0,5–1 млн человек. В 2023 г. основной объем новых торговых центров пришелся на города с населением 300–500 тыс. человек. Меньше всего выросло качественное предложение в городах с населением до 300 тыс. человек — всего на 20 тыс. кв. м.

Российский рынок за 2023 г. пополнился 27 новыми иностранными брендами, покинуло рынок 8 брендов. Стоит отметить, что за последние два года прекратил свою работу на российском рынке 31 иностранный бренд.

По итогам 2023 года совокупный объем вложений в недвижимость в России составил 833 млрд руб., что на 67% превосходит рекордное годовое значение прошлого года. Доля сделок с торговой недвижимостью составляет почти 40% в общем объеме инвестиций. Рост объема инвестиционных вложений в торговую недвижимость в первую очередь обеспечен закрытием ряда сделок с «трофейными» активами от иностранных продавцов. Однако, интерес к объектам торговой недвижимости, проявляли не только девелоперские компании и инвестиционные фонды. В ряде случаев покупателями являлись непрофильные игроки рынка – строительные, металлургические и компании финансового сектора.

¹⁵ <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2023-goda>

¹⁶ Торговая недвижимость/ IV квартал 2023 год. Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП», https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/4Q/torgovaya_4_kv.pdf,
Nikoliers, Итоги 2023 г. | Регионы Рынок торговой недвижимости. Торговые центры, <https://nikoliers.ru/upload/iblock/523/62fqwsc5prqk8kxe7j98laq65t2kcvy.pdf>
Nikoliers, Итоги 2023 г. | Санкт-Петербург Рынок торговой недвижимости. Торговые центры, <https://nikoliers.ru/upload/iblock/c47/vijlua8gj4gkt8etoxuaxcvf15lez1p3.pdf>



Оцениваемый объект, согласно действующему административно-территориальному делению, расположен в Ленинградской области. Рынок качественных торгово-развлекательных центров рассматриваемой площади в Ленинградской области не развит, подобные объекты единичны и не являются самостоятельным предметом исследования аналитиков. Далее представлен обзор рынка торгово-развлекательных центров Санкт-Петербурга, как областного центра, тенденции которого распространяются на схожие объекты в ближайшем поясе окружения - крупных населенных пунктах Ленинградской области.

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Основные итоги

На торговую недвижимость Санкт-Петербурга и Ленинградской области пришлось 33% всего объема инвестиций, или 26,2 млрд руб. (\$309 млн):

- «Газпромбанк» купил портфель торговых центров «МЕГА» шведской Ingka Centres, в т.ч. «МЕГА Дыбенко» и «МЕГА Парнас»;
- чешская PPF Real Estate продала петербургский «Невский центр»;
- европейский фонд Atrium European Real Estate продал «Ромекс Групп» сеть торговых центров «Парк Хаус», в т.ч. «Парк Хаус Санкт-Петербург».

В 2024 г. рынок Санкт-Петербурга и Ленинградской области может пополниться 81 700 кв. м торговой недвижимости за счет открытия четырех новых объектов — ТРК «Парк Молл» (35 000 кв. м), ТРК «Небо» в Мурино (25 700 кв. м), ТЦ «Лунапарк» в Новогорелово (10 700 кв. м), ТЦ в Колпино (4 700 кв. м) — и второй очереди ТРЦ «Экопарк» в Мурино (5 600 кв. м).

Вакансия

Средний уровень вакантности в классических торговых центрах Санкт-Петербурга по итогам 2023 г. существенно сократился — до 6,3% (-4,1 п.п. к концу 2022 г.). Благодаря высокой активности арендаторов и увеличению площадей магазинов, в наиболее качественных торговых центрах доля свободных площадей уменьшилась до 8,7%, что на 2,9 п.п. ниже значения 2022 г. (-28 800 кв. м за год). Аналитика по Ленинградской области отсутствует.

Посещаемость

Начиная с конца лета 2023 года наблюдается рост посещаемости по сравнению с 2022 годом во всех форматах торговых центров Санкт-Петербурга. Этому способствовали как экспансия российских ретейлеров и высокие темпы заполняемости свободных площадей, так и относительная стабилизация экономической ситуации. С другой стороны, торговые центры увеличивают количество мероприятий (лекции, спортивные соревнования, концерты) для привлечения дополнительного трафика. Тем не менее посещаемость пока не достигла допандемийных значений, хотя растет конверсия и трафик становится более целевым.

Арендные ставки

Ставки на торговых объектах для ключевых арендаторов Санкт-Петербурга значимо не меняются. Для помещений торговой галереи начался небольшой рост среднего уровня арендных ставок. Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2210–2710 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 615–715 руб./кв. м в мес. в среднем по рынку.



Условия аренды в торговых центрах Санкт-Петербурга

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*		% от ТО
	Крупные торговые центры	Малые торговые центры	
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–24 000	15 000–26 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м ²)	0–8 000	6 000–8 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–6
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–7
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	4 000–8 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:			
Food court	30 000–70 000	30 000–70 000	10–15
Кафе	15 000–40 000	15 000–40 000	12–14
Ресторан	10 000–20 000	10 000–20 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 22. Коммерческие условия в торговых центрах Санкт-Петербурга

Тенденции и прогнозы

В случае сохранения темпов выхода новых брендов и расширения площадей магазинов развивающихся игроков, мы ожидаем не только дальнейшего снижения вакантности, но и возможного дефицита крупных и наиболее ликвидных площадей в качественных торговых центрах.

Усиление влияния онлайн-торговли выступает дополнительным стимулом процесса обновления форматов и концепций магазинов. Бренды ищут наиболее эффективную модель взаимодействия с покупателями, комбинируя офлайн- и онлайн-каналы продаж (возможность доставки товаров в пункты выдачи крупных маркетплейсов, внедрение сервисов заказа/выбора товара онлайн и примерки/выдачи в офлайн-магазинах).

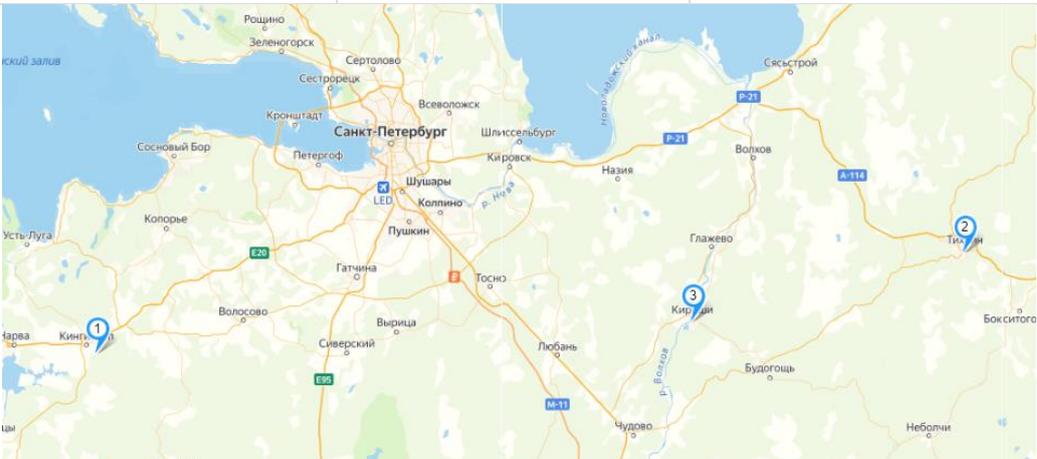
3.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Ниже представлены примеры предложений по продаже объектов торговой недвижимости, которые выявил Оценщик в процессе поиска объектов аналогов. Критерии отбора:

- расположение в Ленинградской области на расстоянии 100 км и более от КАД;
- назначение - торговое;
- масштаб – максимально приближенный к оцениваемому объекту.

Таблица 15. Предложения по продаже торговых объектов в Ленинградской области



Наименование характеристики / поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Месторасположение	Ленинградская область, Кингисепп, ул. Воровского, 26	Ленинградская область, Тихвин, 3-й микрорайон, 36А	Ленинградская область, Кириши, Волховская наб., 34
Тип объекта	33,8% от общей площади многофункционального торгово-досугового комплекса	ОСЗ ТЦ	ОСЗ ТЦ
Фото			
Расстояние до Санкт-Петербурга, км	145	205	142
Карта расположения			
Площадь улучшений, кв.м	3074,3	6450	3250
Площадь земельного участка, кв. м	9 976	4 408,0	2 340,0
Вид права на земельный участок	в общей долевой собственности	собственность	собственность
Состояние отделки	простая отделка в хорошем состоянии	повышенная отделка в хорошем состоянии	простая отделка в хорошем состоянии
Этажность	1 из 4	3+цоколь	3+подвал
Цена за объект недвижимости, руб. с НДС	185 000 000	550 000 000	163 800 000
Цена объекта недвижимости, руб./кв.м, с НДС	60 176	85 271	50 400
Ссылка на источник информации	https://spb.cian.ru/sale/commercial/296272597/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/295042660/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/294572518/
Источник информации	тел. +7 911 733-96-83	тел. +7 968 189-65-79	тел.+7 981 160-20-86

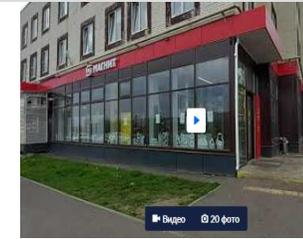
Из представленной таблицы видно, что цены предложений о продаже торговых объектов в Ленинградской области на расстоянии 100 км и более от КАД находятся в диапазоне 50 400 – 85 271 руб./кв. м, без учета скидки на торг, с НДС.

Ниже представлены примеры предложений по аренде объектов торговой недвижимости, которые выявил Оценщик в процессе поиска объектов аналогов. Критерии отбора:

- расположение в Ленинградской области на расстоянии 100 км и более от КАД;
- назначение - торговое;
- тип объекта – предпочтительно помещения в торговых центрах.



Таблица 16. Предложения по аренде торговых объектов в Ленинградской области

Наименование характеристики / поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Месторасположение	Ленинградская область, Кингисепп, Октябрьская ул., 22	Ленинградская область, Кингисепп, Большой бул., 2Б	Ленинградская область, Выборг, мкр. Центральный, просп. Победы, 16	Ленинградская область, Выборг, мкр. Центральный, ул. Мира, 8А	Ленинградская область, Волхов, ул. Юрия Гагарина, 34к1
Тип объекта	встроенное торговое помещение в ТЦ "Красная башня"	встроенное торговое помещение в ТЦ "Вернисаж"	встроенное торговое помещение в ТЦ "Слава"	встроенное торговое помещение в ТЦ "Атриум"	встроенное торговое помещение
Фото					
Расстояние до Санкт-Петербурга, км	145	145	120	120	306,7
Площадь помещения, кв.м	61,9	555,9	390	57	306,7
Этаж расположения	2	2	1	3	1
Состояние отделки	простая отделка в хорошем состоянии				
Арендная ставка за объект недвижимости, руб./кв.м в год	10 800	10 200	8 277	8 400	7 826
Состав арендной ставки	с НДС, с КУ, без ЭР ¹⁷	без НДС, без КУ, ЭР не предусмотрены	с НДС, без КУ, ЭР не предусмотрены	с НДС, без КУ, ЭР не предусмотрены	УСН, без КУ, ЭР не предусмотрены
Ссылка на источник информации	https://spb.cian.ru/rent/commercial/262763766/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/274424193/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/286122548/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/286122548/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/286122548/
Источник информации	тел. +7 968 187-46-02	тел. +7 911 750-94-47	тел. +7 981 848-14-03	тел. +7 905 230-21-95	тел. +7 981 736-05-94

Из представленной таблицы видно, что цены предложений об аренде торговых объектов в Ленинградской области на расстоянии 100 км и более от КАД находятся в диапазоне 7 826 – 10 800 руб./кв. м/в год, без учета скидки на торг.

¹⁷ Здесь и далее КУ – коммунальные услуги, ЭР – эксплуатационные расходы.



3.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на торговую недвижимость

В Отчете использованы следующие источники информации для указания диапазона значений ценообразующих факторов:

- Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2023.
- Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2023.
- Исследование СтатРиелт для коммерческой недвижимости на 01.10.2023 г. «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений» // URL: <https://statrielt.ru/>

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели могут быть разделены на следующие группы:

Таблица 17. Ценообразующие факторы. Высококласная торговая недвижимость¹⁸

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,25
2	Тип торгового центра	0,17
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
4	Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)	0,08
5	Этаж	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Внутреннее оформление	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,07
9	Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т. п.)	0,06
10	Материал стен	0,05

Местоположение

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Рис. 23. Корректирующие коэффициенты местоположение торгового объекта в пределах города (Справочник Л. А. Лейфера)¹⁹

Общая площадь (фактор масштаба)

¹⁸Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2023, стр. 73

¹⁹ Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2023, стр. 79



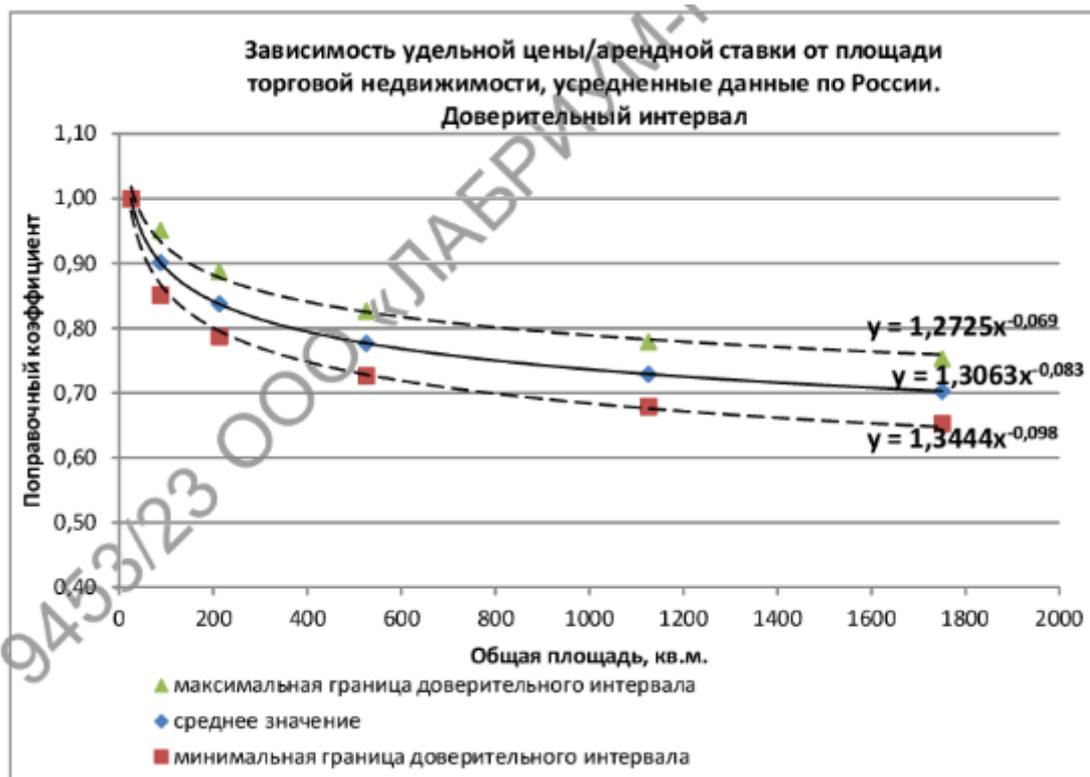


Рис. 24. Зависимость удельных цены/арендной ставки от площади торговой недвижимости, усредненные данные по России²⁰

Техническое состояние объектов капитального строительства

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,70	0,76

Рис. 25. Отношение удельной цены объекта по параметру «Физическое состояние объекта», (Справочник Л. А. Лейфера)²¹

²⁰ Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2023, стр. 226

²¹ Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2023, стр. 302



Операционные расходы (ОР)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,33	0,27
3	Складские помещения и здания	0,17	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,37	0,25

Рис. 26. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью²²
Сроки экспозиции

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	11	7	6	7	10

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 27. Сроки экспозиции коммерческой недвижимости по данным Ассоциации «СтатРиэлт»²³
Ставки капитализации

Далее в таблице собраны данные о величии коэффициента капитализации из разных источников.

²² Статриэлт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3364-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-01-2024-goda>

²³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>



Таблица 18. Данные о величии коэффициента капитализации для торговой недвижимости

Источник информации	Минимальная граница	Максимальная граница																																
<p>Рынок инвестиций, Санкт-Петербург, 2023 г., https://nikoliers.ru/upload/iblock/cfa/5wz5g4pik8k48xqcqfl2xl8echd6gw28.pdf</p> <p>Итоги 2023 г. Санкт-Петербург Рынок инвестиций 2</p> <p>Таблица 1 Основные индикаторы рынка Источник: Nikoliers</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общий объем инвестиций, млрд руб. / \$ млн</td> <td>157 / 2 123</td> <td>108 / 1 659</td> <td>190 / 2 217</td> </tr> <tr> <td>в существующие активы, млрд руб. / \$ млн</td> <td>27 / 367</td> <td>34 / 516</td> <td>79 / 976</td> </tr> <tr> <td>в земельные участки, млрд руб. / \$ млн</td> <td>130 / 1 756</td> <td>74 / 1 143</td> <td>112 / 1 241</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %</td> </tr> <tr> <td>Офисная недвижимость</td> <td>9–10</td> <td>10–11</td> <td>10–11</td> </tr> <tr> <td>Торговая недвижимость</td> <td>9–10</td> <td>10–11</td> <td>10–11</td> </tr> <tr> <td>Складская недвижимость</td> <td>11–12</td> <td>11–13</td> <td>11–13</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>*Итоговые величины могут не соответствовать сумме составляющих их частей из-за округления.</small></p>		2021	2022	2023	Общий объем инвестиций, млрд руб. / \$ млн	157 / 2 123	108 / 1 659	190 / 2 217	в существующие активы, млрд руб. / \$ млн	27 / 367	34 / 516	79 / 976	в земельные участки, млрд руб. / \$ млн	130 / 1 756	74 / 1 143	112 / 1 241	Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %				Офисная недвижимость	9–10	10–11	10–11	Торговая недвижимость	9–10	10–11	10–11	Складская недвижимость	11–12	11–13	11–13	10,00%	11,00%
	2021	2022	2023																															
Общий объем инвестиций, млрд руб. / \$ млн	157 / 2 123	108 / 1 659	190 / 2 217																															
в существующие активы, млрд руб. / \$ млн	27 / 367	34 / 516	79 / 976																															
в земельные участки, млрд руб. / \$ млн	130 / 1 756	74 / 1 143	112 / 1 241																															
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %																																		
Офисная недвижимость	9–10	10–11	10–11																															
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10–11																															
Складская недвижимость	11–12	11–13	11–13																															
<p>IBC Real Estate Рынок инвестиций, Россия, 2023 г., https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/3f0/jhnh24o1ikz0aux954y80apnxxwl2sy/IBC_Q4-2023_Invest_Russia_2pdf.com_edit_metadata-_1_.pdf</p> <p>Ставки капитализации, IV квартал 2023 года</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Москва</th> <th>Санкт-Петербург</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисы</td> <td>10,5 – 12,0%</td> <td>11,0 – 12,5%</td> </tr> <tr> <td>Торговые центры</td> <td>11,25 – 12,5%</td> <td>11,75 – 13,0%</td> </tr> <tr> <td>Склады</td> <td>11,0 – 12,25%</td> <td>11,0 – 12,5%</td> </tr> </tbody> </table>		Москва	Санкт-Петербург	Офисы	10,5 – 12,0%	11,0 – 12,5%	Торговые центры	11,25 – 12,5%	11,75 – 13,0%	Склады	11,0 – 12,25%	11,0 – 12,5%	11,75%	13%																				
	Москва	Санкт-Петербург																																
Офисы	10,5 – 12,0%	11,0 – 12,5%																																
Торговые центры	11,25 – 12,5%	11,75 – 13,0%																																
Склады	11,0 – 12,25%	11,0 – 12,5%																																
<p>Торговая недвижимость/ IV квартал 2023 год Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП», https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/4Q/torgovaya_4_kv.pdf</p> <p>Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга</p> <p>Ставки на торговых объектах для ключевых арендаторов значимо не меняются. Для помещений торговой галереи начался небольшой рост среднего уровня арендных ставок. Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2210–2710 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 615–715 руб./кв. м в мес. в среднем по рынку.</p> <p>Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 102,4–132,4 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 900–1200 руб./кв. м в мес.</p> <p>Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–12,0%.</p> <p>ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV квартал 2023 год Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru</p>	-	11,-0012,00%																																
Среднее значение по всем источникам			10,88%	11,83%																														



№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,8%	5,7%	13,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	7,7%	15,8%

Рис. 28. Ожидаемая годовая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет²⁴
Скидки на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,87	0,86	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82	0,84	0,83	0,74
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80	0,83	0,81	0,72
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,84

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 29. Скидки на торг на 01.01.2024²⁵
Сроки экспозиции

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	11	7	6	7	10

Рис. 30. Сроки экспозиции на 01.01.2024²⁶

²⁴ Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2023, стр. 89

²⁵ Статриелт - Satrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), <https://satrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

²⁶ Статриелт - Satrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), <https://satrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2024-goda>



3.4.3. Основные выводы

Цены предложений о продаже торговых объектов в Ленинградской области на расстоянии 100 км и более от КАД находятся в диапазоне 50 400 – 85 271 руб./кв. м, без учета скидки на торг, с НДС.

Цены предложений об аренде торговых объектов в Ленинградской области на расстоянии 100 км и более от КАД находятся в диапазоне 7 826 – 10 800 руб./кв. м/в год, без учета скидки на торг.

Скидки на торг для торговых объектов составляют, в рассматриваемом регионе, в среднем, 5%.

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости находится в диапазоне 10,88%-11,83%.

Срок экспозиции для торговых объектов могут составлять 7 месяцев для рассматриваемого региона.

3.5. Анализ ликвидности

Ликвидность объектов во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги.

Таблица 19. Анализ существенных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Факторы	Характеристика и анализ влияния фактора на степень ликвидности Объекта оценки
Техническое состояние	Здание находится в хорошем состоянии, отделка помещений простая, не требует ремонта (повышает ликвидность).
Масштабность	Площадь помещений (12 348 кв. м), относится к группе низколиквидных площадей, пользующихся небольшим спросом (понижает ликвидность).
Местоположение	Объект оценки находится на территории г. Кингисепп Ленинградской области (понижает ликвидность).
Количество потенциальных потребителей в регионе	Потенциальными покупателями жилого дома могут быть жители Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также других регионов, заинтересованные в приобретении торгового центра в Ленинградской области, в районе с хорошей транспортной доступностью. Количество покупателей оценивается как умеренное.
Полнота ценовой информации об объекте залога в информационных источниках	Ценовая информация о продаже сопоставимых объектов недвижимости ограниченная, тем не менее, есть возможность определить средние цены на аналогичное имущество.
Степень уникальности объекта залога	Является уникальным, т. к. строение выполнено по индивидуальному проекту (повышает ликвидность).
Возможность реализации объекта залога в качестве отдельных компонентов	Реализация имущества в качестве отдельных компонентов экономически нецелесообразна.
Состояние рынка недвижимости в регионе	Относительно активное по сравнению с другими регионами России.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, т. к. количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как качественное. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:²⁷

Таблица 20. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Опираясь на анализ основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что срок рыночной экспозиции Объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, может составлять 7 месяцев (соответствует типичному сроку экспозиции сопоставимых объектов в рассматриваемом сегменте недвижимости). Степень ликвидности Объекта оценки определена как низкая.

Раздел 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа

²⁷ Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышинов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. С. 47.



для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки не проводился, т. к., в соответствии с заданием на оценку, Оценщику надлежит определить рыночную стоимость исходя из рыночных предпосылок в текущем использовании, а именно: в качестве торгово-развлекательного центра, общей площадью 12 348 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 10 500 м, по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42.

Раздел 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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. 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.

5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;



- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные Уровня 1* - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной



- в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
 3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные Уровня 2* - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой,



если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки;
- 2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - a. определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - b. прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;



- с. определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого объекта, оценить риск вложений инвестиций в него.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

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. 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.

На основании вышеизложенного, сравнительный подход к оценке не применялся.

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. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Затратный подход не применялся, т. к. в распоряжении Оценщика отсутствует техническая документация с объемно-планировочными и конструктивными характеристиками Объекта оценки, а также учитываемый тот факт, что Объект оценки относится к сегменту доходоприносящей недвижимости. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка.

На основании вышеизложенного, затратный подход к оценке не применялся.



5.2. Доходный подход к оценке единого объекта недвижимости

К оценке применен метод прямой капитализации.

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.²⁸

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

5.2.1. Прогноз доходов

Реестр арендаторов объекта представлен в разделе 2.6. Арендные ставки по заключенным договорам лежат в диапазоне 6 000 руб./кв.м в год с НДС (для якорных арендаторов площадью более 500 кв.м), до 53 000 руб./кв.м в год с НДС для помещений площадью менее 50 кв.м с высокой проходимостью. Основная масса ставок за торговые помещения лежит в диапазоне 10 000 – 17 000 руб./ кв. м в год с НДС.

Таблица 21. Предложения по аренде торговых объектов в Ленинградской области

Наименование характеристики / поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Месторасположение	Ленинградская область, Кингисепп, Октябрьская ул., 22	Ленинградская область, Кингисепп, Большой бул., 2Б	Ленинградская область, Выборг, мкр. Центральный, просп. Победы, 16	Ленинградская область, Выборг, мкр. Центральный, ул. Мира, 8А	Ленинградская область, Волхов, ул. Юрия Гагарина, 34к1
Тип объекта	встроенное торговое помещение в ТЦ "Красная башня"	встроенное торговое помещение в ТЦ "Вернисаж"	встроенное торговое помещение в ТЦ "Слава"	встроенное торговое помещение в ТЦ "Атриум"	встроенное торговое помещение
Фото					
Расстояние до Санкт-Петербурга, км	145	145	120	120	306,7
Площадь помещения, кв.м	61,9	555,9	390	57	306,7
Этаж расположения	2	2	1	3	1
Состояние отделки	простая отделка в хорошем состоянии				
Арендная ставка за объект недвижимости, руб./кв.м в год	10 800	10 200	8 277	8 400	7 826
Состав арендной ставки	с НДС, с КУ, без ЭР ²⁹	без НДС, без КУ, ЭР не предусмотрены	с НДС, без КУ, ЭР не предусмотрены	с НДС, без КУ, ЭР не предусмотрены	УСН, без КУ, ЭР не предусмотрены
Ссылка на источник информации	https://spb.cian.ru/rent/commercial/262763766/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/274424193/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/286122548/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/286122548/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/286122548/
Источник информации	тел. +7 968 187-46-02	тел. +7 911 750-94-47	тел. +7 981 848-14-03	тел. +7 905 230-21-95	тел. +7 981 736-05-94

Из представленной таблицы видно, что цены предложений об аренде торговых объектов в Ленинградской области на расстоянии 100 км и более от КАД находятся в диапазоне 7 826 – 10 800 руб./кв. м/в год, без учета скидки на торг.

²⁸ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

²⁹ Здесь и далее КУ – коммунальные услуги, ЭР – эксплуатационные расходы.



Таким образом, текущие арендные ставки соответствуют рыночным данным. Суммарный арендный доход за февраль 2024 г. составил 9 799 271 руб. в мес. с НДС, что, при сохранении текущего уровня доходности, эквивалентно 117 591 248 руб. в год с НДС или 97 992 707 руб. в год без НДС. Данные значение использованы в расчете.

Таблица 22. Сведения о заполняемости объекта

Месяц	Уровень заполняемости, %
январь.23	96,8
февраль.23	96,7
март.23	96,7
апрель.23	97,4
май.23	97,4
июнь.23	97,3
июль.23	97,3
август.23	97,3
сентябрь.23	97,2
октябрь.23	98,4
ноябрь.23	99,3
декабрь.23	99,5
Среднее	97,6

По данным Заказчика уровень вакансии в торговом комплексе составляет 2,4%. Заказчиком была предоставлена информация о фактических доходах с учетом данного уровня недозагрузки.

Средний уровень вакантности в классических торговых центрах Санкт-Петербурга по итогам 2023 г. составил до 6,3%³⁰.

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 в размере 3,9%.

Таблица 23. Расчет действительного валового дохода

Показатель	Характеристика
Доход по заключенным договорам, руб. в мес., с НДС	9 799 271
Доход по заключенным договорам, руб. в год, с НДС	117 591 248
Доход по заключенным договорам, руб. в год, без НДС	97 992 707
Недогрузка, %	3,9%
Действительный валовый доход, руб. в год, без НДС	94 170 991

5.2.2. Прогноз операционных расходов (ОР)

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости – такие, как налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение и др. Текущие операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и резерв на замещение. Постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся налог на имущество, арендная плата за земельный участок, страховка.

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости – такие, как налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение и др. Текущие операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и резерв на замещение. Постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся налог на имущество, арендная плата за земельный участок, страховка.

Платежи на землю

Согласно Решению Совета депутатов муниципального образования Кингисеппское городское поселение Кингисеппского муниципального района Ленинградской области от 18.10.2013 N 675 (ред. от 30.10.2019) «Об утверждении ставок земельного налога на территории МО «Кингисеппское городское поселение» с 1 января 2014 года» ставка налога для земельных участков под торговые объекты составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. Земельный налог составил 278 131 руб. в год (18 542 055,00 руб. * 1,5%).

Налог на имущество

³⁰ Nikoliers, Итоги 2023 г. | Санкт-Петербург Рынок торговой недвижимости. Торговые центры, <https://nikoliers.ru/upload/iblock/c47/vijlua8gj4gkt8etoxuaxcvf15lez1p3.pdf>



Согласно Постановлению Правительства Ленинградской области №965 от 26 декабря 2022 г., налогооблагаемая база оцениваемого здания рассчитывается от кадастровой стоимости. Согласно областному закону Ленинградской области «О налоге на имущество организаций» (в редакции от 10.02.2023 г.) размер налоговой ставки составляет 2,0% в 2023 г. Налог на имущество (торгово-развлекательный центр) составил 10 820 000 руб. в год (541 000 000,00 руб. * 2,0%).

Страхование

Для корректного определения размера страхового платежа оценщиком были проанализированы предложения страховых компаний, оказывающих услуги по страхованию коммерческой недвижимости (отделка помещений, полный вид рисков) в страховых компаниях, предоставляющих услуги в рассматриваемом регионе (данные приведены в разделе расчета стоимости улучшений затратным подходом).

К расчету, учитывая текущее состояние оцениваемого объекта, принимается величина страховки 0,3% от стоимости улучшений без НДС, полученной в рамках доходного подхода, определенной с помощью функции «Подбор параметра».

Таблица 22. Тарифы на страхование коммерческих объектов

Наименование страховой компании	Стоимость страхования, в % за 1 год	Источник информации
СК «Гайде»	0,45-0,65% от стоимости	www.guideh.com, тел.: (812) 275-31-42, 275-66-62
СК «Русский мир»	Базовые страховые тарифы до 1,5% от страховой суммы	www.rusworld.spb.ru, тел.: (812) 324-69-69
СК «Ингосстрах»	0,2-0,4% от страховой суммы	www.ingos.ru, тел.: (812) 332-10-10
«Московская страховая компания»	0,2-3% от страховой суммы	www.mosinsur.ru, тел.: (812) 324-03-00

Коммунальные и эксплуатационные расходы, расходы на управление

Эксплуатационные расходы — это затраты, связанные с использованием объекта аренды. Четкий перечень подобного рода расходов законодательством не установлен, их состав определяется применительно к каждому объекту аренды.

Расходы по эксплуатации зданий (помещений) представляют собой совокупность затрат, связанных с поддержанием надлежащего технического состояния объекта, обеспечением его нормального использования в соответствии с целями аренды, указанными в договоре.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022». Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2022, уровень операционных составляет:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,4%	5,7%	7,2%
Водоснабжение и канализация	3,1%	2,5%	3,6%
Отопление	6,1%	5,1%	7,0%
Итого коммунальные платежи	15,6%	13,3%	17,8%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,7%	3,2%	4,2%
Интернет и средства связи	2,5%	2,1%	2,8%
Охрана и обеспечение безопасности	3,8%	3,2%	4,5%
Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	2,9%	4,2%
Итого эксплуатационные платежи	13,6%	11,4%	15,7%
Итого типовые расходы арендатора	29,2%	24,7%	33,5%

Рис. 31. Доля типовых операционных объектов торговой недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

В расчетах использованы средние значения - 15,6% для учета коммунальных платежей, 13,6% - для учета эксплуатационных расходов. Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, с января 2023 г. по декабрь 2023 г., в среднем, составляет 69% от суммы расходов.

Таким образом, коммунальные и эксплуатационные расходы учитываются в размере $18,5\% = 15,6\% \cdot (1 - 0,69) + 13,6\%$.



По данным Сборника рыночных корректировок (СРК) (под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2023. – Стр. 104), для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких). Принимая во внимание масштабы объекта, к расчету принято минимальное значение указанного диапазона: 1%.

Резерв на замещение

Неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью проведения текущих ремонтов и замены быстроизнашивающихся элементов объектов недвижимости. Для того, чтобы иметь возможность обеспечить надлежащие условия, в зданиях необходимо проводить плановый ремонт. Величина резерва на замещение определена с использованием информации, опубликованной в монографии Пупенцовой С. В.³¹: средства, ежегодно направляемые на проведение текущего ремонта улучшения, составляет от 1,25% до 1,35% от стоимости замещения улучшения. Принимая во внимание масштабы объекта, в расчетах использована величина 1,3% от улучшений без НДС, полученной в рамках доходного подхода, определенной с помощью функции «Подбор параметра».

Таблица 24. Прогноз операционных расходов (без НДС)

Показатель	Характеристика
Операционные расходы, руб.	26 244 664
<i>Эксплуатационные расходы</i>	4 568 706
<i>Налог на имущество</i>	10 820 000
<i>Земельный налог</i>	278 131
<i>Резерв на замещение</i>	7 829 346
<i>Страхование</i>	1 806 772
<i>Вознаграждение управляющей компании</i>	941 710
Коэффициент операционных расходов	27,87%

По данным анализа рынка, операционные расходы для торговой недвижимости имеют среднее значение 28%³². Расчетные данные соответствуют рыночным.

Таблица 25. Расчет ЧОД (без НДС)

Показатель	Характеристика
Действительный валовый доход, руб. в год, без НДС	94 170 991
Операционные расходы, руб.	26 244 664
Чистый операционный доход, руб. в год, без НДС	71 748 042

5.2.3. Определение коэффициента капитализации

Далее в таблице собраны данные о величии коэффициента капитализации из разных источников.

Таблица 26. Данные о величии коэффициента капитализации для торговой недвижимости

Источник информации	Минимальная граница	Максимальная граница
Рынок инвестиций, Санкт-Петербург, 2023 г., https://nikoliers.ru/upload/iblock/cfa/5wz5g4pik8k48xqcqfl2xl8echd6gw28.pdf	10,00%	11,00%
IBC Real Estate Рынок инвестиций, Россия, 2023 г., https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/3f0/jhnth24o1ikz0aux954y80apnxxwl2sy/IBC_Q4-2023_Invest_Russia_2pdf.com_edit_metadata-_1_.pdf	11,75%	13%
Торговая недвижимость/ IV квартал 2023 год Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП», https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/4Q/torgovaya_4_kv.pdf	-	11,00%-12,00%
Среднее значение по всем источникам	10,92%	12,00%

В расчетах использована величина коэффициента капитализации на уровне середины интервала – 11,35%.

5.2.4. Итоговый расчет стоимости доходным подходом

Далее произведен расчет стоимости единого объекта недвижимости путем деления величины чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

³¹ Пупенцова С. В. *Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций*. - СПб.: МСК, 2007. С. 78

³² Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3364-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2024-goda>



Таблица 27. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Показатель	Характеристика
Чистый операционный доход, руб. без НДС	71 748 042
Коэффициент капитализации	11,35%
Рыночная стоимость объекта, руб., без НДС	631 909 363

Удельный показатель стоимости торгового центра, полученный в рамках доходного подхода к оценке, составил 51 182 руб./кв.м без НДС или 60 933 руб./кв.м руб. с НДС.

По результатам анализа рынка установлено, что цены предложений о продаже торговых объектов в Ленинградской области на расстоянии 100 км и более от КАД находятся в диапазоне 50 400 – 85 271 руб./кв. м, без учета скидки на торг, с НДС или 47 880 – 81 007 руб./кв. м с НДС с учетом средней скидки на торг для рассматриваемого региона (5%).

Таким образом, удельный показатель стоимости торгового центра, полученный в рамках доходного подхода к оценке, коррелирует с рыночными данными.

5.3. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка в составе единого объекта недвижимости

5.3.1. Выявление сопоставимых объектов

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны земельные участки, имеющие качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- расположение в Ленинградской области на расстоянии 100 км и более от КАД;
- разрешенное использование - под общественно-деловую, торговую застройку;
- масштаб – максимально приближенный к оцениваемому участку

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

Таблица 28. Описание объектов сравнения

Наименование характеристики / поправки	Оцениваемый участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, 42	Ленинградская область, район Приозерский, Ромашкинское сельское поселение, вблизи пос. ст. Лосево	Ленинградская область, Кингисеппский район, Усть-Лужская волость, пос. Усть-Луга, кв-л Остров	Ленинградская обл., Тихвинский р-н, Тихвинское городское поселение, Тихвин, Знаменская ул., 50А
Кадастровый номер	47:20:0908002:256	47:03:0513001:690	47:20:0112009:13	47:13:1202024:4598
Расстояние до Санкт-Петербурга, км	145	100	164	182
Расположение относительно красной линии	да	нет	нет	да
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Назначение	Для размещения многофункционального центра, объектов торговли, дотуга, административных учреждений и автостанции	Объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (комплексы))	Магазины	Магазины
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь участка, кв.м	10 500	18 239	1 650	1 620
Наличие улучшений	условно свободный	свободный	свободный	свободный
Инженерная подготовка участка	условно "по границе"	по границе	по границе	электричество
Дата предложения	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Цена предложения, руб.	?	46 300 000	6 500 000	9 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	?	2 539	3 939	5 556
Точная ссылка	-	https://www.avito.ru/saper	https://spb.cian.ru/sale/co	https://www.avito.ru/tihvin



Наименование характеристики / поправки	Оцениваемый участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		noe/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_3423688149	mmercial/276576327/	/zemelnye_uchastki/uchastok_162_sot_promnaznacheniya_3477780201
Источник информации	-	тел. 8-958-600-33-945	тел. +7 981 202-30-37	тел. 8 981-690-40-13

5.3.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы³³ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

5.3.3. Внесение корректировок

Последовательность корректировок³⁴

Корректировка цен аналогов выполняется в два этапа.

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются *последовательно*, т. к. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки, по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц(1 + a_1\Delta x_1) \times (1 + a_2\Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r\Delta x_r).^{35}$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения.

Согласно вводной части используемого для проведения корректировок Справочника³⁶, в случае если аналог корректируется по двум и более параметрам сравнения (используются мультипликативные коррек-

³³ Пункт 22(е) ФСО № 7

С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

³⁴ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 93.

³⁵ Расшифровка обозначений в формуле приводится далее по тексту Отчета.

³⁶ Справочник оценщика недвижимости. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под. Ред. Л. А. Лейфера., стр. 71



ровки, то есть представленные в виде отношений цен/арендных ставок), то итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения.

Они выполняются *на независимой основе (параллельные корректировки)*, т. е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения: $a_{r+1}\Delta x_{r+1} * \dots * a_k\Delta x_k$.

В целом последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$\Pi_i^{\text{КОР}} = \Pi_i[(1 + a_1\Delta x_1) \times (1 + a_2\Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r\Delta x_r)](1 + a_{r+1}\Delta * \dots * a_k\Delta x_k),$$

где:

Π_i – цена i-го аналога до корректировки;

$\Pi_i^{\text{КОР}}$ – цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k – корректирующие коэффициенты;

Δx_j – разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки объекта-аналога.

Цена i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой *показатель стоимости Объекта оценки*, полученный на основе информации о цене этого аналога.

Таким образом, произведение, находящееся в квадратных скобках, представляет собой совокупность корректировок цены аналога по первой группе факторов, характеризующих отличия объекта-аналога от объекта оценки с точки зрения сделки – *последовательные (зависимые) корректировки*. А произведение, стоящее за ним в квадратных скобках, – совокупность корректировок цены аналога по второй группе факторов, характеризующих отличия Объекта оценки по местоположению, физическим и экономическим характеристикам, – *независимые корректировки*. При этом произведение $a_j\Delta x_j$ в каждой группе элементов сравнения представляет собой корректировку цены i-го аналога по j-му элементу сравнения *в процентах или в долях единицы*.

Итоговый результат (V_{oi}) представляет собой показатель стоимости Объекта оценки на основе информации о цене объекта-аналога: $V_{oi} = \Pi_i^{\text{КОР}}$.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права. Все аналоги, предлагаются на продажу в статусе права собственности. Корректировка не требуется.

На Объект оценки обременения не зарегистрированы; в виду отсутствия достоверной информации об обременениях аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Расходы, сделанные сразу после покупки. Могут включать затраты на демонтаж, затраты на устранение загрязнения и др. Проведение корректировки не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

По данным Ассоциации «СтатРиэлт», скидка на торг для земельных участков под общественно-деловую застройку составляет для Ленинградской области 5%. Данное значение использовано в расчетах.

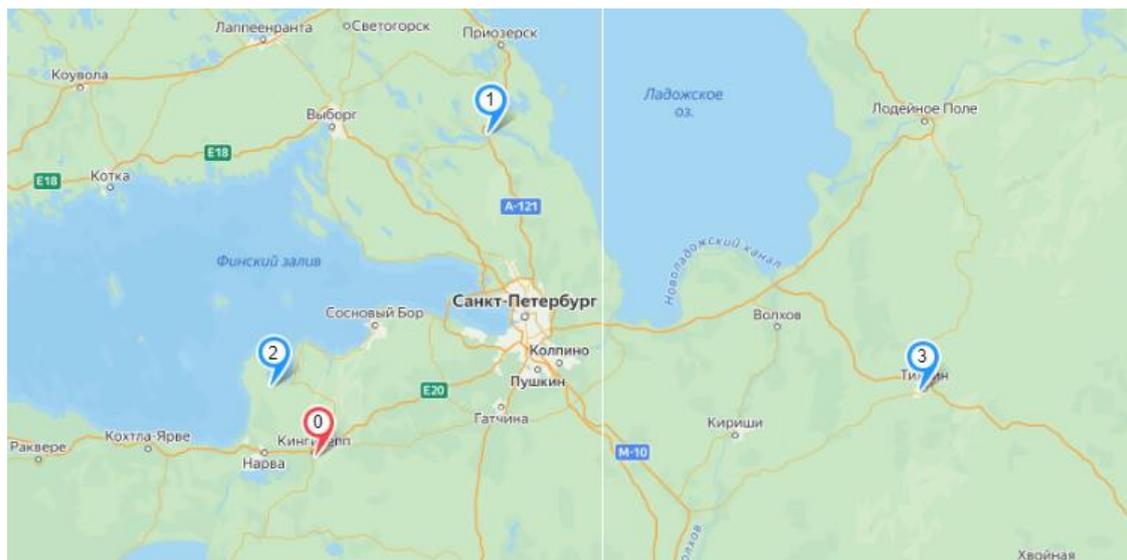


Таблица 29. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена за единицу площади	?	2 539	3 939	5 556
Переданные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	2 539	3 939	5 556
Дата продажи	мар.24	мар.24	мар.24	мар.24
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	2 539	3 939	5 556
Расходы, сделанные сразу после покупки	условно свободный	свободный	свободный	свободный
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	-	2 539	3 939	5 556
Совершенная сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена	-	2 412	3 742	5 278
Последовательные корректировки, суммарно	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	-	2 412	3 742	5 278

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Ниже представлена карта-схема расположения Объекта оценки и подобранных аналогов.


Рис. 32. Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов (№№ 1-3)

В отношении глобального местоположения объектов, вносились корректировки на расстояние до КАД и расположение относительно красной линии с использованием следующих коэффициентов:



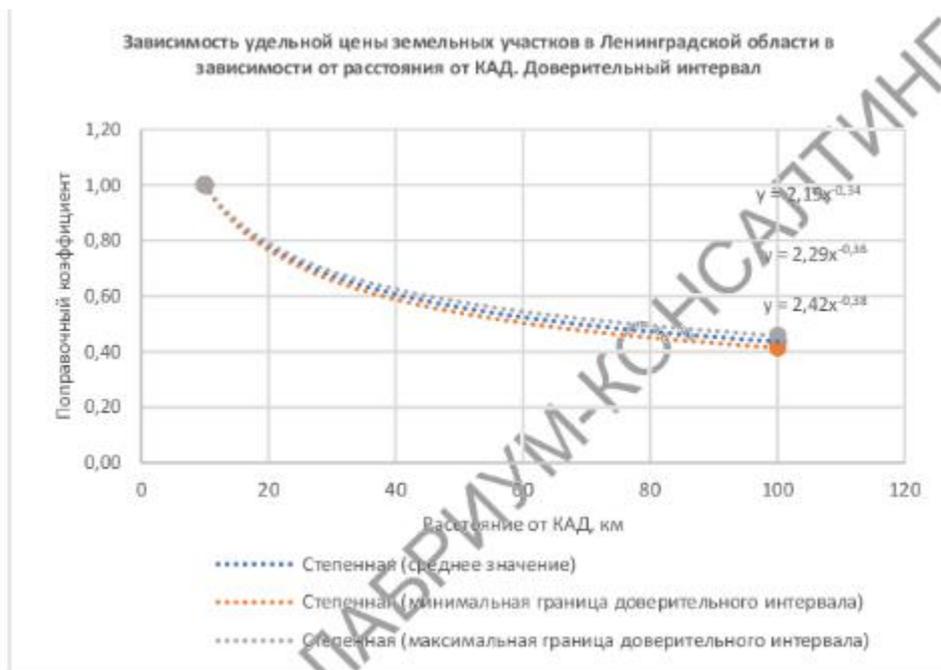


Рис. 33. Зависимость стоимости земельных участков, расположенных в Ленинградской области, от расстояния до КАД (в километрах) (Справочник Л. А. Лейфера)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,17	1,12	1,21

Рис. 34. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку на расположение относительно красной линии (Справочник Л. А. Лейфера)

В расчетах использованы средние значения коэффициентов. Здесь и далее корректировки производятся формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1, \text{ где:}$$

где:

i – процентная поправка стоимости объекта-аналога;

$K_{оц}$ – значение соответствующего коэффициента для объекта оценки;

$K_{ан}$ – значение соответствующего коэффициента для объекта-аналога.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру аналогичные объекты недвижимости, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.



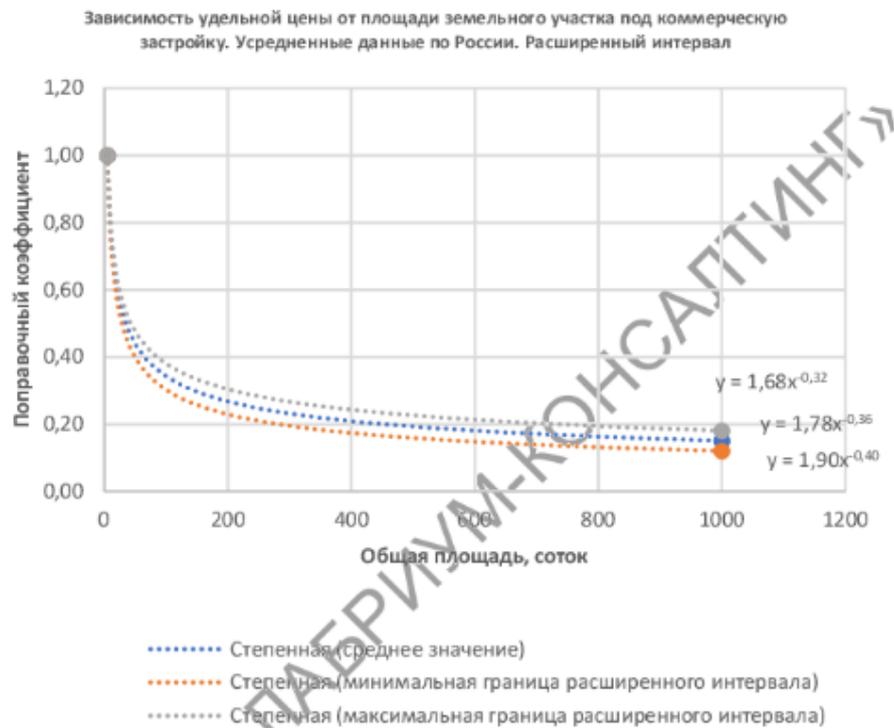


Рис. 35. Зависимость удельной цены от площади земельного участка под коммерческую застройку, усредненные данные по России (Справочник Л. А. Лейфера)

В расчетах использовано уравнение, описывающее среднее значение степени влияния.

Корректировка на инженерные коммуникации. Как правило, земельные участки не обеспеченные инженерными коммуникациями стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем участки обеспеченные инженерными коммуникациями.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты на наличие инженерных коммуникаций по данным Ассоциации «СтатРиэлт»³⁷

К расчету приняты минимальные значения диапазона коэффициентов, т. к. оцениваемый объект и аналог расположены на территории населенных пунктов, где все коммуникации доступны к подключению, что снижает затраты на их подведение и сокращает разрыв по стоимости между участками с коммуникациями и

³⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>



без. Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный, т. е. коммуникации рассматриваются как улучшения участка, не включенные в его стоимость в рамках проведения настоящих расчетов.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

5.3.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np.i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np.i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a_n}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-го аналога;

a_n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1-a_n)$.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

Таблица 30. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	-	2 412	3 742	5 278
Расстояние до Санкт-Петербурга, км	145	100	164	182
Поправочный коэффициент	0,38	0,44	0,37	0,35
Поправка, %		-13%	5%	9%
Расположение относительно красной линии	да	нет	нет	да
Поправочный коэффициент	1,17	1,00	1,00	1,17
Поправка, %	х	17%	17%	0%
Корректировка на площадь	10 500	18 239	1 650	1 620
Поправочный коэффициент	0,09	0,07	0,16	0,16
Поправка, %	х	19%	-45%	-45%
Инженерная подготовка участка	условно "по границе"	по границе	по границе	электричество
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,08
Поправка, %		0%	0%	-7%
Относительная коррекция, %		22%	-32%	-45%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 945	2 532	2 916
Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов	16%			
Коэффициент вариации	8,2%			
Абсолютная валовая коррекция		49%	66%	61%
1-АВС(суммарная корректировка)	1,240	0,51	0,34	0,39
Весовой коэффициент	1,0000	41,26%	27,24%	31,50%
Скорректированная цена, руб. за кв. м	2 824	1 215	690	919
Площадь участка, кв.м	10 500			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	29 652 000			



5.4. Согласование результатов и определение итоговой справедливой стоимости

Так как рыночная стоимость домовладения определена в рамках одного подхода – доходного, то согласование результатов расчёта не требуется, а итоговая величина рыночной стоимости принята равной результатам оценки в рамках доходного подхода.

Согласно Заданию на оценку, стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов

Таблица 31. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта, руб., без НДС, расчетное значение	Справедливая стоимость объекта, руб., без НДС, округленное значение
Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286	602 257 363	602 000 000
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 +/- 36 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256	29 652 000	30 000 000
Итого, руб., без НДС	631 909 363	632 000 000

Таким образом:

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, определенная для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 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», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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», по состоянию на 01 марта 2024 года составляет:

632 000 000 (Шестьсот тридцать два миллиона) рублей (без НДС).

В соответствии с требованиями ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (утверждены Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года), Оценщик после проведения процедуры согласования, помимо указания итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Порядок расчета границ интервала законодательно не определен.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка³⁸.

Таблица 32. Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, %

Критерии	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)

³⁸ *Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, дата публикации 17 марта 2015, авторы: Ильин М.О. к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет», Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет», <https://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-interval-a-itogovoj-stoimosti/>*



Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

На основе имитационного моделирования³⁹ влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше. Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1.2} * k_3, \text{ где:}$$

i - итоговый интервал стоимости;

$i_{1.2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы.

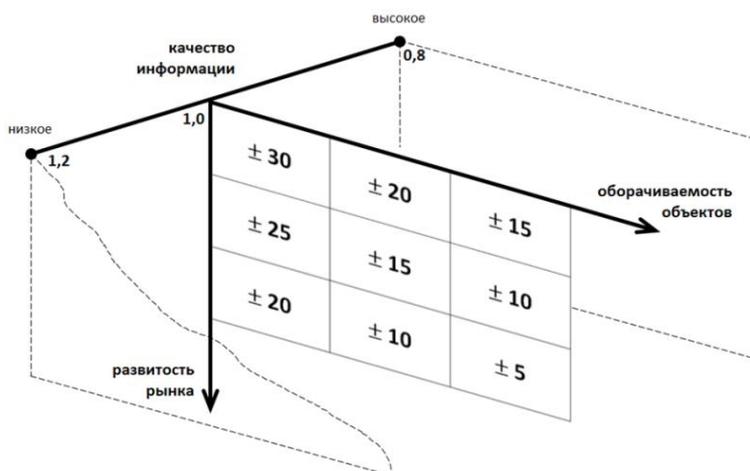


Рис. 37. 3D-матрица интервалов стоимости

Применительно к оцениваемому объекту, развитость рынка оценивается как высокая, оборачиваемость объектов (частота сделок) - средняя ($i^{1.2} = \pm 15$), качество информации - среднее ($k_3 = 1$).

Таким образом, допустимый интервал стоимости, по мнению Оценщика, может быть определен как диапазон вокруг рыночной стоимости, границы которого имеют размах ± 15 %.

³⁹ Захаров А.В., Харламов А.В. К вопросу о применении имитационного моделирования методом Монте-Карло в задачах оценки фундаментальной стоимости объекта оценки // Имущественные отношения в РФ, 2010, №5 (104), стр. 28 – 45.



ПРИЛОЖЕНИЯ



Приложение 1. Источники информации

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).
2. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).
3. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
5. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".
6. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
7. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.
8. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.
9. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.
10. Справочник оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки». Нижний Новгород, 2022. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Под ред. Л. А. Лейфера.
11. Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2023.
12. Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2023.
13. Исследование СтатРиелт для коммерческой недвижимости на 01.10.2023 г. «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений» // URL: <https://statrielt.ru/>



Приложение 2. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1
к Договору № б/н/21
о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке
от «06» июля 2021 года

г. Москва

«26» февраля 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»** (далее – «Заказчик»), имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года, на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списывого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 1/24 от 01.01.2024 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем «Оценщик», «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на условиях Договора № б/н/21 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» июля 2021 года (далее – «Договор»), приняло обязанности по оказанию следующих услуг:

1. В соответствии с Договором Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность произвести в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и Договора независимую оценку справедливой стоимости следующего имущества, составляющего **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»** (далее – «Фонд»):

1.	Объект оценки, включая права на объект оценки	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286 – Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 +/- 36 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256. <p>Права на объект оценки: право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права- доверительное управление, аренда.</p>
1.1.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
1.2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
1.3.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
2.	Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости активов для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 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», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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».</p> <p>Заказчик не может использовать Оценку для целей, отличных от указанных в задании на оценку.</p>

Передан через Диадок 26.02.2024 10:22 GMT+03:00
4d66685e-146d-4e8b-8396-92b40aaf717a
Страница 1 из 8



1



3.	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4.	Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
5.	Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Предполагаемым использованием объекта является текущее использование; 4) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS))</p>
6.	Дата оценки	01.03.2024 г.
7.	Специальные допущения	Отсутствуют
8.	Иные существенные допущения	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оценочной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную</p>

Передан через Диадок 01.03.2024 10:22 GMT+03:00
4dec685e-b46d-4c8b-8396-32b40aaf717a
Страница 2 из 8



	<p>ную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (техническая документация) и/или предоставляемые Заказчиком (техническая документация) являются основой для проведения оценки.</p>
--	--



	<p>состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при расчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none">○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической неопределенностью. 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина</p>
--	--



		<p>о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователям (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p> <p>— Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>— Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
9.	Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
10.	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объектов оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
11.	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета	<p>Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности, а также размещение в интернете любых ссылок на него или содержащиеся в нем показатели, или 5</p>



5



	об оценке объекта оценки	имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
12.	Указание на форму составления отчета об оценке	полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»)
13.	Форма представления итоговой стоимости:	Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа
14.	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> • необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; • сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; • специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; • необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; • предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; • процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита

2. Тип отчета об оценке: письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 1.5. Договора и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
3. Требования Заказчика к оформлению результатов оценки:
 - 3.1. При проведении оценки будут применяться стандарты оценочной деятельности:
 - 3.1.1. Общие 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 (в действующей редакции);
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
 - 3.1.2. Специальные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 (в действующей редакции).
 - 3.1.3. Прочие нормативные акты:
 - 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».
4. Срок оказания услуг Оценщиком: 10 (десять) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления документов.

Передан через Диадок 26.02.2024 10:22 GMT+03:00
4dec685e-b46d-4c8b-8396-32b40aaf717a
5. Стоимость услуг Оценщика по настоящему Заданию на оценку составляет _____



- рублей 00 копеек. Стоимость услуг НДС не облагается на основании статей 346.12 и 346.13 главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации
6. Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Оценщика, указанный в Договоре на основании платежного поручения.
 7. Сведения об оценщиках, проводящих оценку:
 - 7.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор № 27850011-1007227-134-000455 страхования ответственности оценщика от 23.11.2023 г., лимит ответственности 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2026 г., член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3872 от 27.10.2016 г., место нахождения СРО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХIII. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 09.01.2013 г. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, к оценщику не применялись.
 - 7.2. Страховая сумма является дополнительным обеспечением в возмещении убытков, помимо обязанности непосредственно проводящего оценку оценщика-эксперта возмещать убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам.
 - 7.3. Исполнитель в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным ПАО СК «Росгосстрах» от 22 декабря 2023 года № 27808100-470802623679-134-131, срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2025 года, в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения Договора со стороны Оценщика. Основания наступления дополнительной ответственности определяются Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовыми (едиными) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования, утвержденными ПАО СК «Росгосстрах».
 - 7.4. Исполнитель является членом СРО АССОЦИАЦИЯ «СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО», свидетельство № 1220 от 30 июня 2009 г. Сертификат № 0005 от 28.09.2009 г. о соответствии требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выданный АССОЦИАЦИЕЙ «СМАО», подтверждает факт соответствия ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» требованиям к юридическому лицу.
 8. Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, равных по юридической силе, по одному для Заказчика и Оценщика.

Оценщик

Заказчик

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

**ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»**

С.О. Найчук.

А.В. Списивый

М.П.

М.П.



Идентификатор документа 4dec685e-b46d-4c8b-8396-32b40aaf717a



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368 813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	26.02.2024 10:22 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Хазанова Вера Витальевна, Финансовый директор	 Не требуется для подписания	02A80DC5000EB0E48446FF45A6 8699DB89 с 26.05.2023 14:47 по 26.05.2024 14:47 GMT+03:00	26.02.2024 11:14 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков под общественно-деловую застройку в Ленинградской области

Аналог 1.

www.avito.ru Участок 1,8 га (промназначения) на продажу в Саперном | Продажа земельных участков

Входящие — Яндекс Вход - Электрон Главная страница eBook - ООО «И» Statrielt - продаж iLovePDF | C

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 1,8 га (промназначения)

46 300 000 ₽
257 222 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 958 600-33-94

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Дом КомФорт" AOM
Агентство
На Авито с ноября 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена

Об участке
Площадь: 180 сот. Расстояние от КАД: 67 км

Расположение
Ленинградская обл., Приозерский р-н, Ромашкинское сельское поселение, пос. при железнодорожной станции Лосево
Трасса "Сортавала", 67 км

Скрыть карту



www.avito.ru Участок 1,8 га (промназначения) на продажу в Саперном | Продажа земельных участков

Входящие — Яндекс Вход — Электрон Главная страница eBook — ООО «И Statietl - продаж iLovePDF | O

46 300 000 Р
257 222 Р за сотку

8 958 600-33-94

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Дом КомФорт"
Агентство
На Авито с ноября 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Елена

Описание

ПРОДАЕТСЯ УЧАСТОК ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА ИЛИ БАЗЫ ОТДЫХА В ПОС. ЛОСЕВО.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 1.8 ГА РАСПОЛОЖЕН В НЕПОСРЕДСТВЕННОЙ БЛИЗОСТИ ОТ ТРАССЫ А-121 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ-СОСТАВАЛА, В 75-ТИ КМ. ОТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА. МЕСТО ЗНАМЕНИТО «ЛОСЕВСКИМИ ПОРОГАМИ», ЧТО ОБЕСПЕЧИВАЕТ БОЛЬШОЙ ПОТОК ТУРИСТОВ.

ХОРОШАЯ ДОСТУПНОСТЬ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА И Ж/Д.

УДАЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ДЛЯ РАЗНЫХ ВАРИАНТОВ БИЗНЕСА.

Основные виды разрешенного использования подразумевают:

- Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей;
- Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) и т.д.

Кадастровый номер 47:03:0513001:690.

Вид права: собственность.

На все вопросы отвечу по телефону, звоните!

№ 3423688149 · 12 февраля в 00:37 · 112 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/saperno/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_3423688149



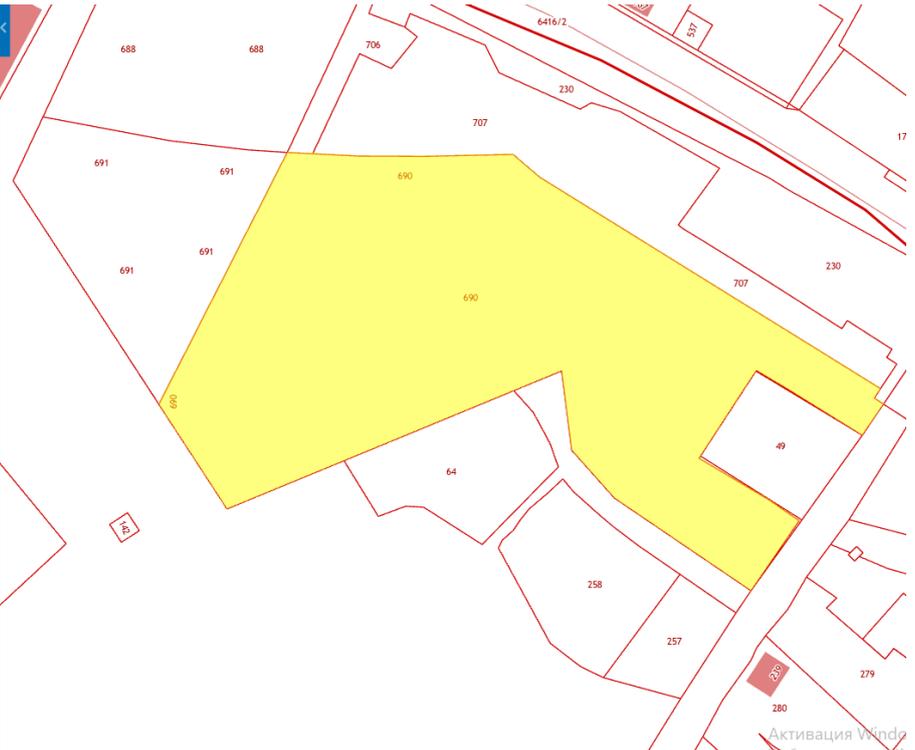
Участки 47:03:0513001:690

Земельный участок 47:03:0513001:690
 Российская Федерация, Ленинградская область, район Приозерский, Ромашкинское сельское поселение, вблизи пос. ст. Лосево

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:03:0513001:690
Кадастровый квартал:	47:03:0513001
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, район Приозерский, Ромашкинское сельское поселение, вблизи пос. ст. Лосево
Площадь уточненная:	18 239 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 918 240 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	06.09.2023
дата применения:	24.08.2023



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/60.68065688898915,30.000845848160264/18/@5w3tqw5ce?text=47%3A03%3A0513001%3A690&type=1&opened=47%3A3%3A513001%3A690>



Аналог 2.

The screenshot shows a real estate listing on the website spb.cian.ru. The listing is for a commercial plot of 16 hectares in Ust'-Luga, Leningrad region. The price is 6,500,000 RUB. The listing includes a map, contact information for the realtor Marina Surovceva, and a 'Call the author' button. The listing also features a 'Пожаловаться' (Report) button and a 'В избранное' (Add to favorites) button. The listing is categorized as 'Участок поселений' (Settlement plot) and '16 сот.' (16 hectares). The listing is updated as of 28 January 12:00 with 248 views and 3 views today.

Коммерческая земля, 16 сот.

Ленинградская область, Кингисеппский район, Усть-Луга поселок, Квартал остр. 47 [На карте](#)
М Нарва шоссе 140 км от КАД М Санкт-Петербург – Большая Ижора шоссе 115 км от КАД

В избранное **Пожаловаться**

Площадь участка: 16 сот. Категория: Участок поселений

Предлагаем к продаже земельный участок в Пос. Усть-Луга под строительство магазина КН 47:20:0112009:13 Назначение земель ОД-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения).

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы
[Показать контакты](#)

Риелтор: Марина Суровцева

Цена за сотку: 406 250 руб
Налог: УСН

+7 981 202-30-37
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **ГРАДЪ**
Документы проверены

На ЦИАН 5 лет Объектов в работе 46

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Поломочные машины для производств!

Бесплатно проведем экскурсию по новостройкам СПб



spb.cian.ru Купить коммерческую землю 16сот. Ленинградская область, Кингисеппский район, Усть-Луга поселок, Квартал остр...

Входящие — Яндекс — Вход — Электронный — Главная страница — eBook — ООО «И...» — Statrielt - продаж... — iLovePDF | Онлайн — Валерия Макаро... — ГДЗ ответы по...

Фотографии (1) Описание На карте Похожие объявления Коммерческая земля, 16 сот.

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы
[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь	16 сот.
Категория	Участок поселений
Разрешенное использование	Общественное использование объектов капитального строительства, можно изменить
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

6 500 000 ₽
Следить за изменением цены

Цена за сотку: 406 250 ₽
Налог: УСН

+7 981 202-30-37
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ГРАДЪ
Документы проверены

На ЦИАН 5 лет Объектов в работе 46

РИЕЛТОР
Марина Суrowцева

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

РЕКЛАМА ДЛЯ ЗАВОДОВ И ПРЕДПРИЯТИЙ

Поломоечные машины для производств!

Бесплатно

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/276576327/>



Участки 47:20:0112009:13

Земельный участок 47:20:0112009:13
Ленинградская область, Кингисеппский район, Усть-Лужская волость, пос. Усть-Луга, кв-л Остров

Магазины
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:20:0112009:13
Кадастровый квартал:	47:20:0112009
Адрес:	Ленинградская область, Кингисеппский район, Усть-Лужская волость, пос. Усть-Луга, кв-л Остров
Площадь уточненная:	1 650 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Магазины
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	564 300 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	-
дата применения:	-



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/59.655876793524534,28.252310465737658/19/@5w3tqw5ce?text=47%3A20%3A0112009%3A13&type=1&opened=47%3A20%3A112009%3A13>



Аналог 3.

www.avito.ru Участок 16,2 сот. (промназначения) на продажу в Тихвине | Продажа земельных у

Входящие — Яндекс — Вход - Электронн — Главная страница eBook – ООО «И Statrielt - продаж iLovePDF |

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 16,2 сот. (промназначения)

9 000 000 ₽
555 556 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 981 940-41-80

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Гюльмалы Салаев
Частное лицо
На Avito с сентября 2022

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 16.2 сот.

Расположение

Ленинградская обл., Тихвинский р-н, Тихвинское городское поселение, Тихвин, Знаменская ул., 50А
Трасса Вологда – Новая Ладога [Показать карту](#)

Описание

Земля свободного назначения в центре 7-го м-района, есть разрешение и проект на строительство двухэтажного торгового дома площадью 985,6кВм, электричество 70квт, разрешение и проекты на газ и воду. Рядом находится кафе Каравелла.

№ 3477780201 · 31 января в 14:46 · 480 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/tihvin/zemelnye_uchastki/uchastok_162_sot._promnaznacheniya_3477780201

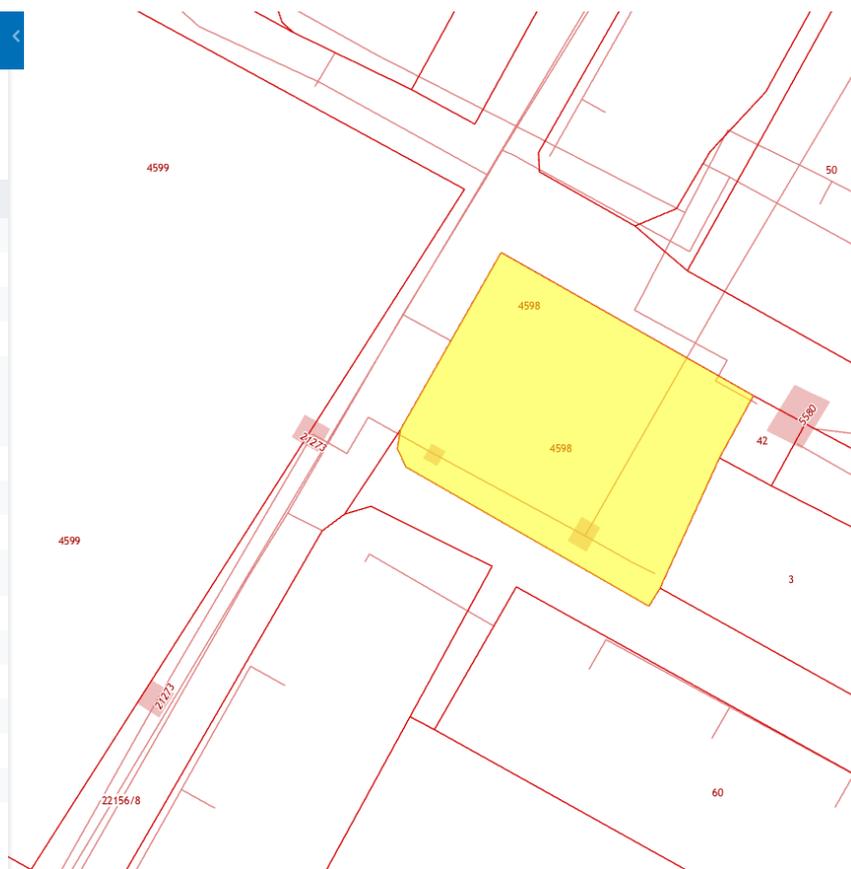


Участки 47:13:1202024:4598

Земельный участок 47:13:1202024:4598
Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Тихвинское городское поселение, г. Тихвин, ул. Пролетарской Диктатуры, 47 А
магазины

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:13:1202024:4598
Кадастровый квартал:	47:13:1202024
Адрес:	Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Тихвинское городское поселение, г. Тихвин, ул. Пролетарской Диктатуры, 47 А
Площадь уточненная:	1 620 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	магазины
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 900 457,8 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	-
дата применения:	-



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/59.64121361036831,33.51598840296546/19/@5w3tqw5ce?text=47%3A13%3A1202024%3A4598&type=1&opened=47%3A13%3A1202024%3A4598>



Предложения по продаже торговых центров в Ленинградской области

Аналог 1.

spb.cian.ru Продажа торговой площади 3074.3м² ул. Воровского, 26, Кингисепп, Ленинградская область - база ЦИАН, объявлен...

Обновлено: сегодня, 14:41 17 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 3 074,3 м² в многофункциональном комплексе «на ул. 1-я линия, 2Б»

Ленинградская область, Кингисепп, ул. Воровского, 26 На карте
 /\ Нарва шоссе 108 км от КАД /\ Ропшинское шоссе 102 км от КАД

В избранное

6 фото

Площадь: 3 074,3 м² Этаж: 1 из 4 Помещение: Свободно

185 000 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Цена за метр 60 177 ₽
 Налог НДС включен: 30 833 333 ₽

+7 911 733-96-83
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ПН Петербургская Недвижимость - Коммерческие помещения
 Документы проверены

Отчет о привлекательности помещений и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Доступны анализы](#)

РЕКЛАМА
 Продажа готового бизнеса. 81 250 000 ₽



спб.сian.ru Продажа торговой площади 3074.3м² ул. Воровского, 26, Кингисепп, Ленинградская область - база ЦИАН, объявлен...
Входящие — Яндекс Вход - Электрон Главная страница eBook — ООО «И Statnelt - продаж iLovePDF | Онлайн Валерия Макаро ГДЗ ответ

Средний бюджет семьи по району Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽ Посмотреть пример отчёта

Продажа части торгового центра с земельным участком, расположенного по адресу: г. Кингисепп, ул. Первая Линия, д.26.

Состав объекта реализации:

Общая площадь реализуемых помещений - 3074,3 кв.м, что составляет 33,8% от общей площади многофункционального торгово-досугового комплекса, общей площадью 9 085 кв. м.

Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 47:20:0908003:13, площадью 9976 кв. м.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Разрешенное использование для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, под существующее здание многофункционального торгово-досугового комплекса.

Участок находится в общей долевой собственности, одним из собственников является Магнит. Рельеф участка ровный.

Форма многоугольная, близкая к прямоугольной, удобная для застройки.

Объект обеспечен всеми коммуникациями электроснабжение, водопровод и канализация -

центральные, теплоснабжение - за счет собственной газовой котельной.

Объект обеспечен всеми коммуникациями электроснабжение, водопровод и канализация -

центральные, теплоснабжение от своей газовой котельной.

Звоните!

Арт. 56370362

Свернуть

Возможное назначение

Торговый центр

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/296272597/>

185 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 60 177 ₽

Налог НДС включен: 30 833 333 ₽

+7 911 733-96-83

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Петербургская Недвижимость -

Коммерческие помещения

Документы проверены



Отчёт о привлекательности
помещения и локации

Купить

Найдите подходящее место
для вашего бизнеса

Доступны документы



Продажа готового бизнеса.
81 250 000 ₽



Клиника лечения варикоза «Центр
Флебологии» -20% скидка



Аналог 2.

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main title is "Торговая площадь (В), 6 450 м²". The location is "Ленинградская область, Тихвин, 3-й микрорайон, 36А". The price is listed as 550,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the building entrance with a sign "МК-Элит" and a gallery of 49 photos. Key features include: Area: 6,450 m²; Floor: 1 of 4; Status: Free (Свободно); Class: B. The listing is from the agency "Мир Квартир Элит" with a realtor named Natalia Pomykina. A PDF report titled "Отчёт о привлекательности объекта" is available for download. The page also features a sidebar with contact information and a "Купить" button.



спб.cian.ru Продажа торговой площади 6450м² Ленинградская область, Тихвин, 3-й микрорайон, 36А - база ЦИАН, объявление...

Автомобильный трафик Конкуренты в радиусе 1 км
Средний бюджет семьи по району Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р 500 Р Посмотреть пример отчёта

Арт. 55172227 В продаже торговый центр БУМ в Тихвине (отдельно стоящее здание). В здании три этажа + цокольный этаж. В 2005 году была реконструкция, отделка натуральными материалами (гранит, мрамор и травертин). Качественная внутренняя отделка на всех этажах. Три парковочных зоны.

Первый этаж: продуктовый магазин, кафе, салон красоты со своей спа-зоной, а также бассейном 30 метров.

Второй этаж: спорт-зал, магазины одежды, парфюмерия, ателье

Третий этаж: мини-отель на 19 апартаментов

Цокольный этаж: пищевое производство (горячий цех, кондитерский цех, мясной цех, хлебо-булочный цех)

Своя электрическая подстанция с мощностью 1000 кВт!

Вытяжка в собственности, приточная вентиляция в собственности.

Здание полностью сдано в аренду. Арендная ставка около 1 000 руб./м2.

Окупаемость около 10 лет!

Свернуть

Возможное назначение

Другое

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



<https://spb.cian.ru/sale/commercial/295042660/>

550 000 000 Р Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 533 500 000
Цена за метр 85 272 Р
Налог НДС не включен

+7 968 189-65-79

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Мир Квартир Элит
Документы проверены

На Циан

4 года

Объектов в работе

530

РИЕЛТОР
Наталья Понькина

Отчет о привлекательности
помещения и локации

Купить

Найдите подходящее место
для вашего бизнеса

Доступны анализы



Аналог 3.

Продажа здания 3250м² Волховская наб., 34, Кириши, Ленинградская область - база ЦИАН, объявление 294572518

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа зданий в Ленинградской области > Киришский район > Кириши > Кола шоссе > Московское, М-10 шоссе > Волховская набережная

Обновлено: 3 фев, 17:24 56 просмотров, 2 за сегодня

Здание, 3 250 м²

Ленинградская область. Кириши. Волховская наб., 34 [На карте](#)
 / Московское, М-10 шоссе 142 км от КАД / Кола шоссе 175 км от КАД

В избранное

163 800 000 Р
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 158 886 000

Цена за метр 50 400 Р
 Налог УСН

+7 981 160-20-86
 +7 918 311-05-91
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Михаил Степанов
 4.4 - 7 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Доступны аналитики](#)

РЕКЛАМА
 Клиника лечения варикоза «Центр Флебологии» –20% скидка!
 ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ
 чтобы активировать Windows

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса



spb.cian.ru Продажа здания 3250м² Волховская наб., 34, Кириши, Ленинградская область - база ЦИАН, объявление 294572518

Вход - Электронн Главная страница eBook - ООО «И» Statrict - продаж iLovePDF | Онлайн Валерия Макаро

Фотографии (34) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Здание, 3 250 м²

Уважаемые инвесторы!

Предлагается к продаже Торгово-Развлекательный комплекс Парус в центральном районе г. Кириши.

ТРК Парус расположен посреди густозаселенной жилой застройки, г. Кириши. Рядом набережная реки Волхов с Прибрежным парком, основные культурно-досуговые, административные и торговые учреждения города

Кириши - небольшой город юга-востока Ленинградской области, расположенный на берегу реки Волхова, в 110 км от Санкт-Петербурга. Населенный пункт является центром нефтехимической промышленности области. В городе одни самых высокие доходы населения в Ленинградской области, за счет предприятий нефтепереработки.

Трехэтажное кирпично-монолитное здание, 2012 года постройки, общей площадью 3250 кв.м., отделка фасадов керамопанели, оборудовано современными инженерными системами. Установлены грузопассажирские лифты OTIS. Современная внутренняя отделка. Оборудованы подъездные пути для погрузочно-разгрузочных работ.

Земельный участок 2340 кв.м под зданием в собственности, значительная часть участка, около 1000 кв.м. выходит за границы здания и позволяет организовать дополнительные площади для сдачи в аренду.

Все коммуникации центральные, электричество 140 кВт

Арендаторы:

В настоящее время все полезные, арендопригодные, площади 2700 кв.м. сданы на 100%

1. Этаж: 800 м2

Арендаторы: Федеральная торговая сеть Дикси, школа английского языка, кальян-бар SOHO, лаунж-бар, салон красоты, разливное пиво, мелкий металлоремонт,

2. Этаж: 982 кв. м

Магазин одежды, обуви и товаров широкого потребления.

3. Эта: 982 кв.м.

Клуб спортивного бильярда Лидер, фотостудия, фитнес-студия, офисы

Подвальное помещение: 590 м2 не сдано

Дополнительно сданы в аренду площади на крыше под вышки связи для федеральных операторов.

В настоящее время арендные ставки для некоторых арендаторов ниже рыночных, то есть потенциал роста МАП до 80%.

Объект в настоящий момент генерирует рыночную доходность

Объект продается как готовый и стабильно функционирующий арендный бизнес. В собственности юр. лица. Полностью готов к продаже.

Свернуть ^

163 800 000 ₹
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 158 886 000
Цена за метр 50 400 ₹
Налог УСН

+7 981 160-20-86
+7 918 311-05-91
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Михаил Степанов
4,4 · 7 · Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

РЕКЛАМА
Клиника лечения варикоза «Центр Флебологии» -20% скидка!
ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

РЕКЛАМА
Активация Wir

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/294572518/>



Предложения по продаже аренде помещений в торговых центрах в Ленинградской области

Аналог 1.

Обновлено: вчера, 18:36 • 315 просмотров, 2 за сегодня

Торговая площадь, 61,9 м² в торговом центре «Красная башня»

Ленинградская область, Кингисепп, Октябрьская ул., 22 [На карте](#)
 М Нарва шоссе 109 км от КАД М Ропшинское шоссе 103 км от КАД

В избранное | Поделиться | Скачать | Печать | Пожаловаться

8 фото

Площадь: 61,9 м² | Этаж: 2 из 4 | Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 руб. 500 руб. | Посмотреть пример отчёта

55 710 руб./мес.
 Следить за изменением цены

Цена за метр: 10 800 руб. в год
 Налог: НДС включен: 9 285 руб.
 Комиссии: нет
 Коммунальные платежи: включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 968 187-46-02
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
РОССТРО
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

ЖК Образцовый квартал 13
 Продажа помещений свободного назначения в многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.
 ООО «С+ТЕРМИНАЛ-РЕСУРС», ИНН 7820338713, Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

ЖК Образцовый квартал 13
 Продажа помещений свободного назначения в многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.
 +7 (812) 719-19-19
 Рекламодаватель и застройщик ООО «С+ТЕРМИНАЛ-РЕСУРС», ИНН 7820338713, Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

[Перейти на сайт](#)

Оскар Хартманн запустил сервис инвестиций в недвижимость





Купить отчет за 350 ₽ 500 ₽

Посмотреть пример отчёта

Аренда помещений от собственника ООО ФПГ РОССТРО

Местонахождение: Октябрьская ул., 22, Кингисепп, Ленинградская область.

- Площадь: 61,9 м², второй этаж, два помещения.
- Ежемесячная ставка: 900 руб/м² с НДС.
- В хорошем состоянии, выполнена качественная чистовая отделка.

ТДЦ "Красная Башня":

- Находится в самом центре Кингисеппа;
- В ТДЦ имеются лифты и туалеты на каждом этаже;
- Рядом точки питания, магазины и аптеки.

Уборка помещения и услуги связи не включены.

Договор заключается на одиннадцать месяцев, с последующее пролонгацией.

Помещение может использоваться под торговлю или офис (возможно предоставление юридического адреса).

В ТДЦ имеются лифты (грузовой и пассажирский), туалеты на каждом этаже.

Рядом точки питания, магазины, аптеки и станция городских и междугородних автобусов.

[Свернуть](#)

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

[+7 968 187-46-02](tel:+79681874602)



55 710 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 10 800 ₽ в год

Налог НДС включен: 9 285 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 968 187-46-02

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

РОССТРО

Документы проверены



Отчет о привлекательности
помещения и локации

[Купить](#)

ЖК Образцовый квартал 13
Продажа помещений свободного назначения в
многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.
Реклама



ЖК Образцовый квартал 13

Продажа помещений свободного
назначения в многоквартирном доме от
133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.

+7 (812) 719-19-19

Рекламодатель и застройщик: ООО «СЗ «ТЕРМИНАЛ-РЕСУРС», ИНН 7820338713. Проектная декларация на сайте nesh.dom.ru

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/262763766/>



Аналог 2.

spb.cian.ru Снять торговую площадь 555.9м² Большой бул., 2Б, Кингис... 67%

Mail.ru: почта, по... Входящие — Янд... Вход - Электрон... Главная страница eBook - ООО «И... Statnelt - пр... КК

Торговая площадь, 555,9 м² в торгово-развлекательном центре «Вернисаж»

Ленинградская область, Кингисепп, Большой бул., 2Б [На карте](#)
 М Навя шоссе 110 км от КАД М Ропшинское шоссе 103 км от КАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



7 фото

ТРК Вернисаж: аренда на 2 этаже

Площадь: 555,9 м² Этаж: 2 из 3 Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Узнайте больше в PDF-отчёте

472 515 ₺/мес.
Следить за изменением цены

Цена за метр 10 200 ₺ в год
 Налог НДС не включен
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 750-94-47
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
РОССТРО
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

ЖК Образцовый квартал 13
 Продажа помещений свободного назначения в многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.

РЕКЛАМА - 64
 Фантастическое шоу Сафроновых «Вселенная. Мир Иллюзий»

РЕКЛАМА
 ЖК Образцовый квартал 13
 Продажа помещений свободного назначения в многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.



The screenshot shows a real estate listing on the website spb.cian.ru. The listing is for a commercial space of 555.9 m² located at Bolshoy Bul., 2B, Kingisepp. The price is 472,515 rubles per month. The listing includes a detailed description of the premises, its location, and features. It also provides contact information for the managing company, ROSSTRO, and a phone number for inquiries. The listing is categorized as 'Commercial space' and includes a 'Possible purpose' section. The page also features a 'Call the author' button and a 'Buy' button. There are also some advertisements for a magic show and a residential complex.

spb.cian.ru Снять торговую площадь 555.9м² Большой бул., 2Б, Кингиссеп...

Mail.ru: почта, по... Входящие — Янд... Вход - Электронн... Главная страница eBook - ООО «И... Statnelt - прг... VK

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 555.9 м²

- Помещение 555,9 м2;
- Находится рядом с зоной фуд-корта;
- Близкое расположение ко входу в ТРК;
- Высокая проходимость;
- Реклама на фасаде ТРК Вернисаж;

Идеально подойдет для книжного магазина, магазина одежды или товаров для дома

! В объявлении указана базовая ставка, итоговая определяется в ходе переговоров.

Вернисаж - крупный ТРК г. Кингисеп, не имеющий соразмерных конкурентов в соседних городах. Построен на одной из главных магистралей, которая обеспечивает доступность ТРК для жителей ближних городов и поселков как с автомобилями, так и без.

- Общая площадь ТРК 21 500 м2, арендопригодная 14 000 м2;
- 3 этажа;
- Грузовые лифты - 1000 кг;
- Парковка на 434 машиноместа;
- Планируется застройка нового жилого района в непосредственной близости к ТРК.

Свернуть

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: банк, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, выставка, медицинский центр, другое, ломбард, школа, сервис, магазин, шоурум, фотостудия, коммерция, spa салон, мастерская, авиа кассы, белье, бутик, бытовая техника, детские товары, детский клуб, детский магазин.

Показать все

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 911 750-94-47

Управляющая компания РОССТРО

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

ЖК Образцовый квартал 13

Продажа помещений свободного назначения в многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.

РЕКЛАМА. RU

Фантастическое шоу Сафроновых «Вселенная. Мир Иллюзий»

ЖК Образцовый квартал 13

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/274424193/>



Аналог 3.

спб.cian.ru Сдам торговую площадь 390м² просп. Победы, 16, Выборг,...

Mail.ru: почта, по... Входящие — Янд... Вход - Электронн... Главная страница eBook – ООО «И... Statiret - пр... УК

проспект Победы

Обновлено: 7 фев, 00:55 121 просмотр, 2 за сегодня

Торговая площадь, 390 м² в торговом центре «Слава»

Ленинградская область, Выборг, мкр. Центральный, просп. Победы, 16 На карте
М Скандинавское шоссе 120 км от КАД М Приморское шоссе 120 км от КАД

В избранное

5 фото

Площадь: 390 м² Этаж: 1 из 3 Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 руб. 500 руб. Активировать

269 000 руб./мес. Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 260 900

Цена за метр 8 277 руб в год
Налог НДС включен: 44 833 руб
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 981 848-14-03
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 31046848

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

ЖК Образцовый квартал 13
Продажа помещений свободного назначения в многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.
на сайте: наш.дом.рф

ЖК Образцовый квартал 13
Продажа помещений свободного назначения в многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.
+7 (812) 719-19-19
Рекламодатель и застройщик: ООО «СЗ «ТЕРМИНАЛ-РЕСУРС». ИНН 7820338713. Проектная декларация на сайте: наш.дом.рф

ЖК Образцовый квартал 13
Продажа помещений свободного назначения в многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.
+7 (812) 719-19-19



spb.cian.ru Сдам торговую площадь 390м² просп. Победы, 16, Выборг...

Mail.ru: почта, по... Входящие — Янд... Вход - Электронн... Главная страница eBook – ООО «Ин Statrielt - пр...

Средний бюджет семьи по району Рекомендации по выбору места для бизнеса

269 000 ₽/мес. Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 260 900

Цена за метр 8 277 ₽ в год
Налог НДС включен: 44 833 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 981 848-14-03
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 31046848

Отчет о привлекательности помещения и локации **Купить**

ЖК Образцовый квартал 13
Продажа помещений свободного назначения в многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.

ЖК Образцовый квартал 13
Продажа помещений свободного назначения в многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.
+7 (812) 719-19-19
Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «ТЕРМИНАЛ-РЕСУРС». ИНН 7820338713. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

ЖК Образцовый квартал 13
Продажа помещений свободного назначения в многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.
+7 (812) 719-19-19

Сдается помещение площадью 390 кв.м в ТЦ Слава. Двухуровневая планировка, первый этаж со стороны фасада, второй этаж с разгрузо-погрузочной зоны. Отдельный главный вход, дополнительный вход для персонала с тыльной стороны здания, вместительная парковка, удобная разгрузочная зона. Большие панорамные окна, просторный торговый зал, несколько кабинетов и подсобных помещений, высота потолка 3,3м. Помещение прекрасно подойдет для размещения: бара/ресторан/кафе, предприятий торговли, аптечной сети, фитнес клуба, мед.центра, и др. Удобное месторасположение торгового центра и присутствие в нем сетевых арендаторов М. Видео и Перекресток являются центром притяжения посетителей. Вопросы и уточнения можно задать по телефону!

Свернуть

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: пекарня, банк, салон красоты, кафе/ресторан, клуб, бытовые услуги, фитнес, спортзал, калянная, медицинский центр, аптека, общепит, ресторан, магазин, шоурум, коммерция, сра салон, бильярдная, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский центр, зубная поликлиника, квест, клиника.

Показать все

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону
+7 981 848-14-03

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

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/286122548/>



Аналог 4.

The screenshot shows a real estate listing on the website spb.cian.ru. The main title is "Торговая площадь (А+), 57 м² в торгово-развлекательном центре «Атриум»". The location is specified as "Ленинградская область, Выборг, мкр. Центральный, ул. Мира, 8А". The listing includes a large photo of the building, a price of 39,900 rubles per month, and a contact number +7 905 230-21-95. Below the main image are several smaller photos and a list of features: "Площадь 57 м²", "Этаж 3 из 5", and "Помещение Свободно". There is also a section for a PDF report titled "Отчёт о привлекательности объекта" and a list of nearby amenities like population coverage, pedestrian traffic, and competitors.





[Купить отчет за 350 ₽ 500 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

В центре Выборга, в ТЦ "Атриум" на 3 этаже, предлагается помещение в долгосрочную аренду напрямую от собственника. БЕЗ КОМИССИИ.

Арендная ставка 700 руб. за 1 кв.м + коммунальные услуги (примерно 150 руб. с 1 м2) + электроэнергия. Обеспечительный платеж 1 месяц. Предоставляется юридический адрес.

Помещение подойдет для любого вида деятельности: офис, предоставление услуг населению, торговля. Высокая доступность до объекта, хорошая проходимость. Помещение расположено близко от лифта. У помещения есть выход на личный балкон, имеются витражные стекла, роль ставни, есть место под рекламу. Помещение теплое. Постоянная охрана. Ежедневная уборка общественных зон. В здании работает лифт и эскалатор.

Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобное для вас время. Ответим на все интересующие вопросы.

[Свернуть](#)

Возможное назначение

Магазин, сервис, фото студия, коммерция, шоурум, бытовые услуги, ателье одежды, мастерская, школа, бельё, частная практика

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 905 230-21-95



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

[Позвонить](#)

39 900 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 38 700 [>](#)

Цена за метр 8 400 ₽ в год
Налог НДС не включен
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 905 230-21-95
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 92247118

[PDF](#) Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

ЖК Образцовый квартал 13
Продажа помещений свободного назначения в многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.

РЕКЛАМА ЖК Образцовый квартал 13
Продажа помещений свободного назначения в многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.
+7 (812) 719-19-19

Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «ТЕРМИНАЛ-РЕСУРС», ИНН 7820338713. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА ЖК Образцовый квартал 13
Продажа помещений свободного назначения в многоквартирном доме от 133 кв. м. 198 000 руб. за 1 кв. м.
+7 (812) 719-19-19

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/296071616/>



Копии иных материалов, не обеспеченных свободным доступом к ним

Справочник оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки». Нижний Новгород, 2022. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Под ред. Л. А. Лейфера.

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

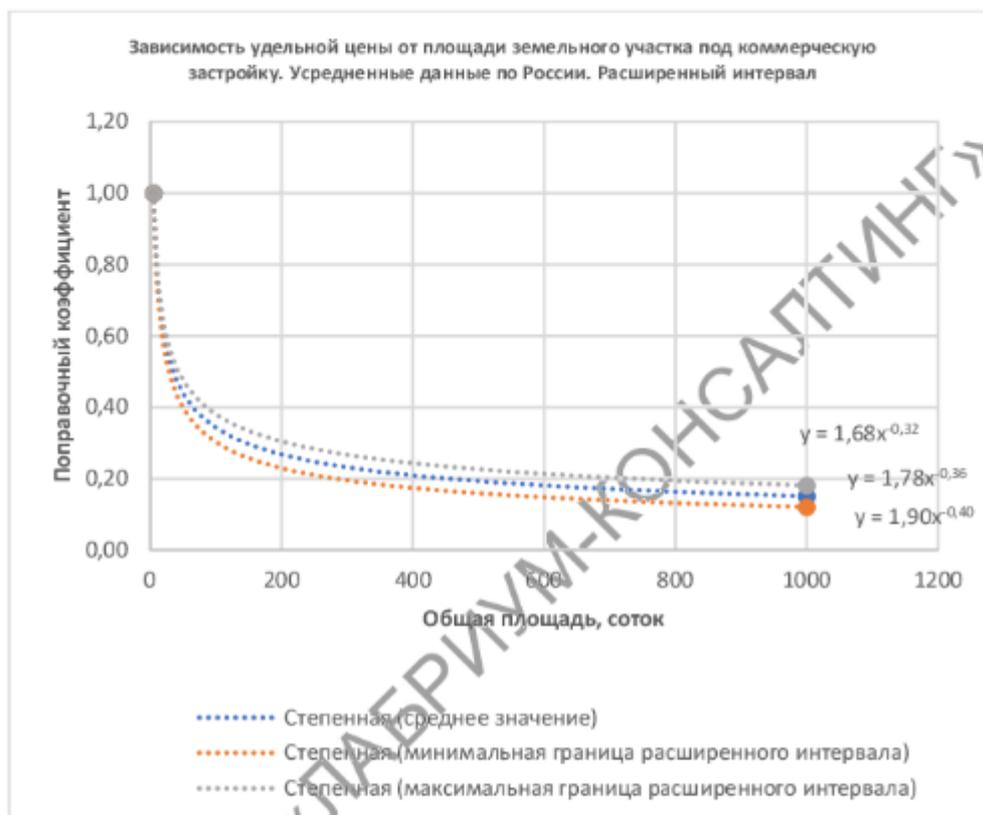


Рис. 18



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

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 103. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,17	1,12	1,21

Таблица 104. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,17	1,06	1,28



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

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

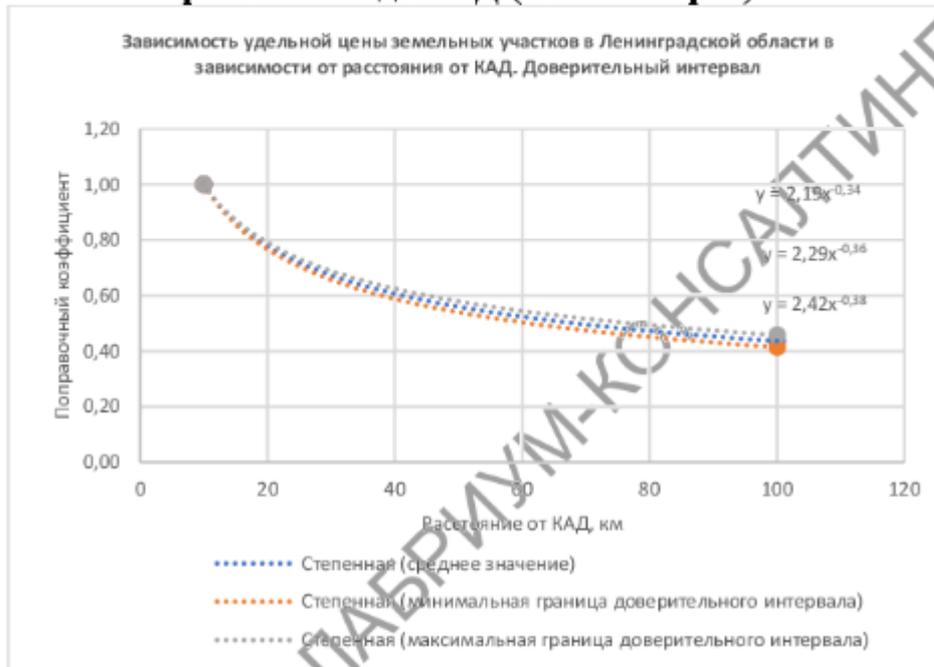


Рис. 39¹⁰

¹⁰ Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2023.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Значения ожидаемой годовой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по категориям городов

Таблица 30. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - эксперты-оценщики. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,8%	5,7%	13,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	7,7%	15,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,0%	15,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,1%	7,0%	15,1%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,9%	6,8%	15,0%

Таблица 31. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - эксперты-оценщики. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,4%	5,5%	15,2%
2	Санкт-Петербург	12,4%	7,6%	17,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,7%	6,9%	16,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,7%	6,9%	16,5%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,6%	6,7%	16,4%



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2023.

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Торговые площади, объекты стрит-ритейл

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Высококласная торговая недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,25
2	Тип торгового центра	0,17
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
4	Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)	0,08
5	Этаж	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Внутреннее оформление	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,07
9	Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т. п.)	0,06
10	Материал стен	0,05

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

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,54	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,58



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

Зависимость удельной цены/арендной ставки торгового объекта от площади, расширенный интервал

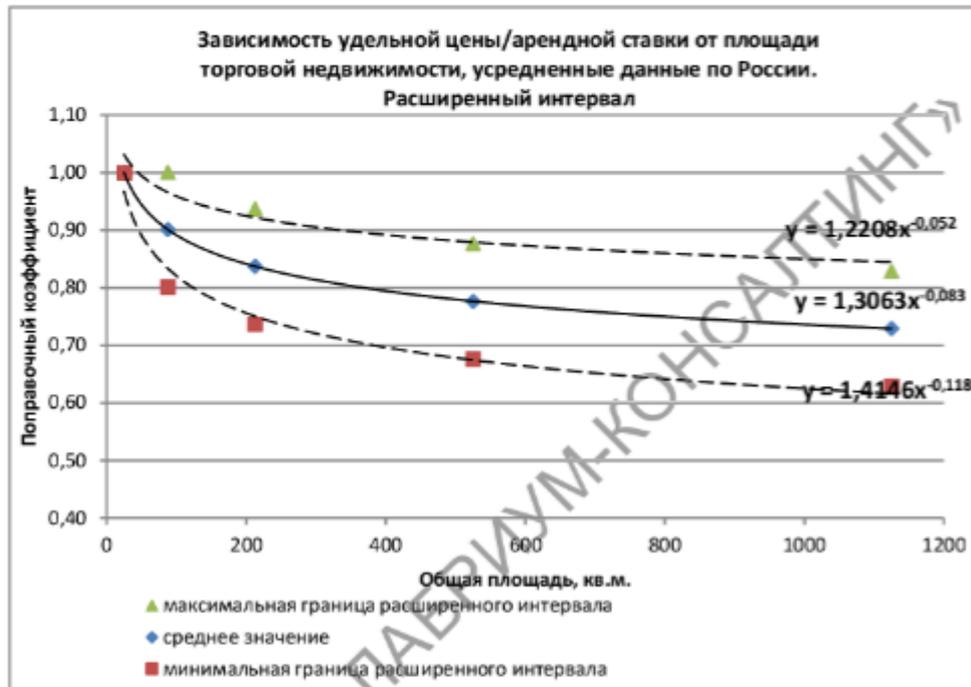


Рис. 63



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

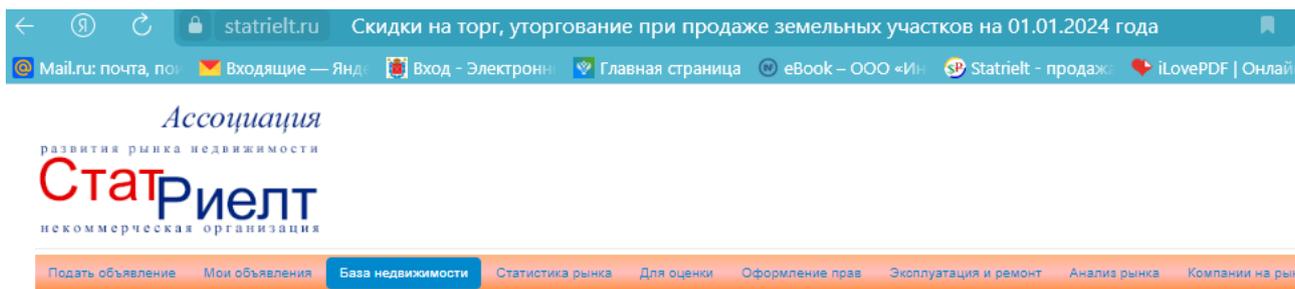
Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 231 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,70	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,79	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,69	0,77



Аналитические данные Ассоциации «Статриелт», <https://statrielt.ru/>



Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минкомразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,92	0,91	0,87

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda>



на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
 2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
 3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
 4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
 5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
- В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrekcirovki-na-01-01-2024-goda>



Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2024 года 1

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)



- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	9	6	5	6	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	25	14	12	12	16

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой.
 - верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektyrovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>





Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,87	0,86	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82	0,84	0,83	0,74
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80	0,83	0,81	0,72
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,84

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2024-goda>



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

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

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

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

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,08	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,13
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,25

Примечания:

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

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3363-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>



statrielt.ru Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

Mail.ru: почта, по... Входящие — Яндекс... Вход - Электрон... Главная страница eBook - ООО «И... Statrielt - продаж... iLovePDF | Онлай... некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)



- Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	6	19	12	9	11	17
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	5	6	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	14	9	7	8	13
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	16	8	6	7	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	11	6	5	5	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	9	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	17	12	11	12	17
8	Нефтебазы	16	34	23	20	23	34
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	20	10	9	10	15
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	13	10	9	9	15
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	24	14	12	13	20
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	25	17	15	16	25
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	6	14	9	8	9	13
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	7	14	10	9	10	15
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	16	11	10	11	16
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	11	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	6	6	6	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	16	9	8	9	15
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	11	7	7	7	12
20	Базы отдыха, санатории	5	16	9	8	9	15
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	14	9	8	9	15
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	10	6	5	6	10

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektyrovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2024-goda>



Приложение 4. Документы Заказчика

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.02.2024, поступившего на рассмотрение 16.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
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:	10500 +/- 36		
Кадастровая стоимость, руб.:	18542055		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:20:0908002:286, 47:20:0908002:508		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	47:20:0908002:2; 47:20:0908002:23		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения многофункционального центра, объектов торговли, дотуга, административных учреждений и автостанции		
Сведения о кадастровом инженере:	Гилев Евгений Андреевич, дата завершения кадастровых работ: 28.02.2014		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0089056B7401CB8D3B576ACDC8435108</small> Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ <small>Действительна с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:	47:20:0908002:256		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0089056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
<p>объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; справка о балансовой принадлежности от 29.03.2017 № 00-03/1884 выдан: АО"Ленинградская областная электросетевая компания"; карта (план) объекта землеустройства от 20.04.2017 № б/н выдан: ООО "Приорат Кадастр"; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 24.05.2017 № 06-278/РС-222 выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 25.05.2021; реквизиты документа-основания: акт рабочей комиссии законченного строительством (реконструкцией) объекта от 13.09.2016 № 14.3/9-16 выдан: АО"Ленинградская областная электросетевая компания"; разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановки от 20.06.2016 № 30-2648/РД выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); акт осмотра электроустановки от 20.06.2016 № 30-2475/АО выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); справка о балансовой принадлежности от 29.03.2017 № 00-03/1892 выдан: АО"Ленинградская областная электросетевая компания"; о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; карта (план) объекта землеустройства от 20.04.2017 № б/н выдан: ООО "Приорат Кадастр"; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 24.05.2017 № 06-250/РС-194 выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2021; реквизиты документа-основания: акт рабочей комиссии законченного строительством (реконструкцией) объекта от 29.07.2016 № 14.2/9-16 выдан: АО"Ленинградская областная электросетевая компания"; разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановки от 20.06.2016 № 30-2195/РД выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); акт осмотра электроустановки от 20.06.2016 № 30-2476/АО выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); справка о балансовой принадлежности от</p>			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:	47:20:0908002:256		
	<p>29.03.2017 № 00-03/1904 выдан: АО "Ленинградская областная электросетевая компания"; о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; карта (план) объекта землеустройства от 20.04.2017 № 6/н выдан: ООО "Приорат Кадастр"; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 24.05.2017 № 06-251/РС-195 выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.08.2022; реквизиты документа-основания: документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 12.07.2022 № PVD-0123/2022-48984; иной документ, содержащий описание объекта от 12.07.2022 № PVD-0123/2022-48984; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 04.07.2022 № 241-3000. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.03.2023; реквизиты документа-основания: документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 26.07.2022 № PVD-0123/2022-44878; иной документ, содержащий описание объекта от 26.07.2022 № PVD-0123/2022-44878; доверенность от 25.04.2022 № 1990762; сопроводительное письмо от 19.07.2022 № 00-02/2374. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.08.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 15.05.2023 № 21-2246/РС. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.08.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 15.05.2023 № 21-2247/РС.</p>		
Получатель выписки:	Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо семнадцать"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
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
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2021 по 30.06.2036	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо семнадцать", выдан 03.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо семнадцать", № 1, выдан 07.09.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608b056b7401c5b38d2b3576acd8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	02.06.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	47-47-18/015/2014-159	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, № 47/201/14-252366, выдан 21.05.2014, Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ленинградской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
_____	_____	_____
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 52		
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300		
Кадастровый номер:	47:20:0908002:256	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	70°27.0'	76.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	103°42.4'	24.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	66°53.3'	27.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	158°28.7'	53.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	47:20:0908002:61	адрес отсутствует
6	1.1.5	1.1.6	223°16.6'	53.62	данные отсутствуют	47:20:0908002:247	242163, обл Брянская, Суземский р-н, с Зерново, ул Имени Цыганковых, д 36
7	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	47:20:0908002:267	данные отсутствуют
8	1.1.6	1.1.7	253°55.6'	53.67	данные отсутствуют	47:20:0908002:247	242163, обл Брянская, Суземский р-н, с Зерново, ул Имени Цыганковых, д 36
9	1.1.7	1.1.8	157°50.9'	25.8	данные отсутствуют	47:20:0908002:247	242163, обл Брянская, Суземский р-н, с Зерново, ул Имени Цыганковых, д 36
10	1.1.8	1.1.9	242°47.5'	22.68	данные отсутствуют	47:20:0908002:247	242163, обл Брянская, Суземский р-н, с Зерново, ул Имени Цыганковых, д 36
11	1.1.9	1.1.1	338°41.4'	115.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B906B7401CB38D2B3576ACDC8125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373126.3	1287766.14	Закрепление отсутствует	0.1
2	373151.75	1287837.81	Закрепление отсутствует	0.1
3	373145.96	1287861.55	Закрепление отсутствует	0.1
4	373156.89	1287887.16	Закрепление отсутствует	0.1
5	373107.06	1287906.81	Закрепление отсутствует	0.1
6	373068.02	1287870.05	Закрепление отсутствует	0.1
7	373053.16	1287818.48	Закрепление отсутствует	0.1
8	373029.26	1287828.21	Закрепление отсутствует	0.1
9	373018.89	1287808.04	Закрепление отсутствует	0.1
1	373126.3	1287766.14	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/1	
			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0089056b7401c3b3d2b3576acd8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/2	
			
Масштаб 1:300		Словные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/3	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 008b056b7401c5b38d2b3576acdc8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/4	
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/5	
			
Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		

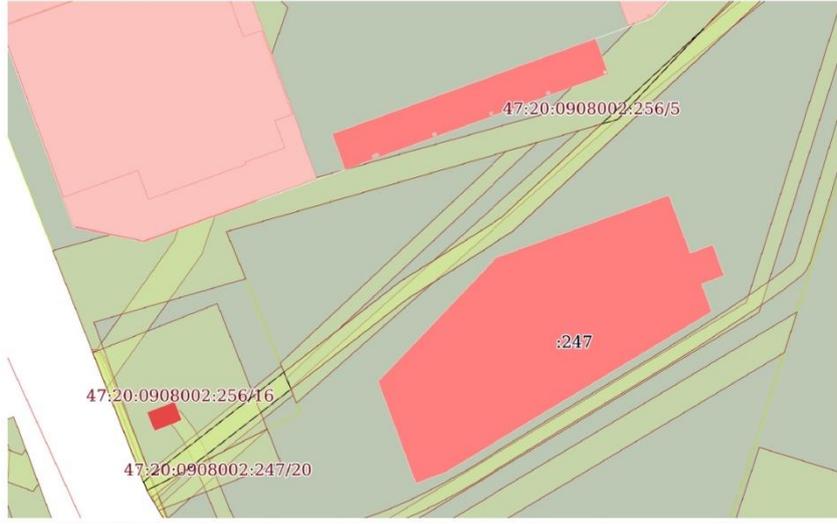
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 0089056b7401c5b38d2b3576acd88425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/6	
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
	<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/7	
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0089056b7401c5b3d2b3576acd58425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/8	
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/9	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 0089056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/10	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/11	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 0089056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/12	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/13	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608b056b7401c5b3d2b3576acdc8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/14	
Масштаб 1:100	Словные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/15	
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0089056b7401c5b3d2b3576acd58425108</small> Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/16	
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 4	Всего листов раздела 4: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:20:0908002:256/17	
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Сертификат: 0089066b7401c5b3d21b3576acd58125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300		
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
47:20:0908002:256/1	337	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранный зона воздушного кабеля 0.4 кВ
47:20:0908002:256/2	235	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): часть участка
47:20:0908002:256/3	81	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранный зона подземного кабеля 10 кВ
47:20:0908002:256/4	135	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранный зона воздушного кабеля связи
47:20:0908002:256/5	834	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранный зона фекальной канализации
47:20:0908002:256/6	373	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранный зона воздушного кабеля 0.4 кВ
47:20:0908002:256/7	60	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта-План от 26.12.2013 № 17246 выдан: Кингисеппский территориальный отдел Управления Росреестра по Ленинградской области; Содержание ограничения (обременения): При установлении охранный зоны предусматриваются определенные ограничения в использовании территории, которые регламентируются Порядком установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 N 160.; Реестровый номер границы: 47.20.2.52
47:20:0908002:256/8	11	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: акт рабочей комиссии законченного строительством (реконструкцией) объекта от 13.09.2016 № 14.3/9-16 выдан: АО "Ленинградская областная электросетевая компания"; Содержание ограничения (обременения): Ограничения согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "Об утверждении Правил установления охранных зон электросетевого хозяйства и особых условий

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	



Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300		
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256
47:20:0908002:256/9	24	использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 47.20.2.112 вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: акт рабочей комиссии законченного строительства (реконструкции) объекта от 13.09.2016 № 14.3/9-16 выдан: АО"Ленинградская областная электросетевая компания"; Содержание ограничения (обременения): Ограничения согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "Об утверждении Правил установления охранных зон электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 47.20.2.116
47:20:0908002:256/10	22	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: акт рабочей комиссии законченного строительства (реконструкцией) объекта от 29.07.2016 № 14.2/9-16 выдан: АО"Ленинградская областная электросетевая компания"; Содержание ограничения (обременения): Ограничения согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "Об утверждении Правил установления охранных зон электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 47.20.2.137
47:20:0908002:256/11	24	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: акт рабочей комиссии законченного строительства (реконструкции) объекта от 13.09.2016 № 14.3/9-16 выдан: АО"Ленинградская областная электросетевая компания"; разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановки от 20.06.2016 № 30-2648/РД выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору; акт осмотра электроустановки от 20.06.2016 № 30-2475/АО выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору; о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; справка о балансовой принадлежности от 29.03.2017 № 00-03/1884 выдан: АО"Ленинградская областная электросетевая компания"; карта (план) объекта землеустройства от 20.04.2017 № б/н выдан: ООО "Приорит Кадастр"; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 24.05.2017 № 06-278/РС-222 выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Ограничения согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "Об утверждении Правил установления охранных зон электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 47:20-6.14; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона КЛ-10 кВ от существующей "ТП-35 - ТП-75" до проектируемой БКТП 10/0,4 кВ, длиной 280 м.; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608b0c6b7401c5b38d2b3576acd8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.08.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
47:20:0908002:256/12	11	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: акт рабочей комиссии законченного строительством (реконструкцией) объекта от 13.09.2016 № 14.3/9-16 выдан: АО"Ленинградская областная электросетевая компания"; разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановки от 20.06.2016 № 30-2648/РД выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); акт осмотра энергоустановки от 20.06.2016 № 30-2475/АО выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); справка о балансовой принадлежности от 29.03.2017 № 00-03/1892 выдан: АО"Ленинградская областная электросетевая компания"; о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; карта (план) объекта землеустройства от 20.04.2017 № б/н выдан: ООО "Приорат Кадастр"; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 24.05.2017 № 06-250/РС-194 выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Ограничения согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "Об утверждении Правил установления охранных зон электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 47:20-6.55; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона КЛ-0,4 кВ от РУНН-0,4 кВ проектируемой БКТП 10/0,4 кВ (Л1) до существующей ВЛ-0,4 кВ ООО "Вест-хлеб", длиной 326,4 м.; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций	
47:20:0908002:256/13	21	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: акт рабочей комиссии законченного строительством (реконструкцией) объекта от 29.07.2016 № 14.2/9-16 выдан: АО"Ленинградская областная электросетевая компания"; разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановки от 20.06.2016 № 30-2195/РД выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); акт осмотра энергоустановки от 20.06.2016 № 30-2476/АО выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); справка о балансовой принадлежности от 29.03.2017 № 00-03/1904 выдан: АО"Ленинградская областная электросетевая компания"; о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; карта (план) объекта землеустройства от 20.04.2017 № б/н выдан: ООО "Приорат Кадастр"; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 24.05.2017 № 06-251/РС-195 выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	



Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 52	
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300	
Кадастровый номер:	47:20:0908002:256
47:20:0908002:256/14	43
<p>(Ростехнадзор): Содержание ограничения (обременения): Ограничения согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "Об утверждении Правил установления охранных зон электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 47:20-6.141; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства кабельной линии КЛ-0,4 кВ от БКТП РУНН-0,4 кВ до проектируемого КРП-3; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 12.07.2022 № PVD-0123/2022-48984; иной документ, содержащий описание объекта от 12.07.2022 № PVD-0123/2022-48984; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 04.07.2022 № 241-3000; Содержание ограничения (обременения): Зона с особыми условиями использования территорий: Охранная зона инженерных коммуникаций. Содержание ограничений: В соответствии с Правилами охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24 февраля 2009 г.: П. 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив</p>	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608b0c6b7401c5b3d21b3576acd8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
		едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). П. 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 47:20-6.790; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства БКТП-138 (2х630 кВА); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 2.3.1	
47:20:0908002:256/15	60	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 26.07.2022 № PVD-0123/2022-44878; иной документ, содержащий описание объекта от 26.07.2022 № PVD-0123/2022-44878; доверенность от 25.04.2022 № 1990762; сопроводительное письмо от 19.07.2022 № 00-02/2374; Содержание ограничения (обременения): При установлении охранной зоны предусматриваются определенные ограничения в использовании территории, которые регламентируются Порядком установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 N 160.; Реестровый номер границы: 47:20-6.53; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона кабельной линии электропередачи 10 кВ; Тип зоны:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	



Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300		
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256
47:20:0908002:256/16	330	Охранная зона инженерных коммуникаций вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 15.05.2023 № 21-2246/РС; Содержание ограничения (обременения): При установлении охранной зоны предусматриваются определенные ограничения использования территории, которые регламентируются ст. III Постановления Правительства РФ "О порядке установления охранных зон" №160 от 24.02.2009 г.; Реестровый номер границы: 47:20-6.1227; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства БКТП-150; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: -
47:20:0908002:256/17	123	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 15.05.2023 № 21-2247/РС; Содержание ограничения (обременения): При установлении охранной зоны предусматриваются определенные ограничения использования территории, которые регламентируются ст. III Постановления Правительства РФ "О порядке установления охранных зон" №160 от 24.02.2009 г.; Реестровый номер границы: 47:20-6.1228; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ от ТП-145 до ТП-150; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: -

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:20:0908002:256/1				
Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373102.82	1287800.18	Закрепление отсутствует	0.1
2	373105.41	1287803.1	Закрепление отсутствует	0.1
3	373082.84	1287826.58	Закрепление отсутствует	0.1
4	373050.12	1287815.22	Закрепление отсутствует	0.1
5	373032.45	1287802.74	Закрепление отсутствует	0.1
6	373036.92	1287801	Закрепление отсутствует	0.1
7	373051.97	1287811.62	Закрепление отсутствует	0.1
8	373081.72	1287821.96	Закрепление отсутствует	0.1
1	373102.82	1287800.18	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:			47:20:0908002:256	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:20:0908002:256/2				
Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373105.92	1287774.09	Закрепление отсутствует	0.1
2	373108.47	1287794.93	Закрепление отсутствует	0.1
3	373102.82	1287800.18	Закрепление отсутствует	0.1
4	373108.43	1287806.5	Закрепление отсутствует	0.1
5	373104.34	1287810.14	Закрепление отсутствует	0.1
6	373094.69	1287798.92	Закрепление отсутствует	0.1
7	373101.79	1287792.6	Закрепление отсутствует	0.1
8	373099.82	1287776.47	Закрепление отсутствует	0.1
1	373105.92	1287774.09	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0089056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего разделов: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:			47:20:0908002:256	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:20:0908002:256/3				
Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373020.59	1287807.37	Закрепление отсутствует	0.1
2	373035.39	1287825.72	Закрепление отсутствует	0.1
3	373031.55	1287827.28	Закрепление отсутствует	0.1
4	373023.98	1287817.95	Закрепление отсутствует	0.1
5	373018.89	1287808.04	Закрепление отсутствует	0.1
1	373020.59	1287807.37	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 47:20:0908002:256/4 Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373101.75	1287775.72	Закрепление отсутствует	0.1
2	373104.78	1287798.36	Закрепление отсутствует	0.1
3	373102.82	1287800.18	Закрепление отсутствует	0.1
4	373105.41	1287803.1	Закрепление отсутствует	0.1
5	373106.77	1287812.98	Закрепление отсутствует	0.1
6	373104.34	1287810.14	Закрепление отсутствует	0.1
7	373102.53	1287811.73	Закрепление отсутствует	0.1
8	373097.91	1287777.22	Закрепление отсутствует	0.1
1	373101.75	1287775.72	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0089056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего разделов: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:			47:20:0908002:256	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:20:0908002:256/5				
Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373050.64	1287795.65	Закрепление отсутствует	0.1
2	373068.78	1287860.57	Закрепление отсутствует	0.1
3	373113.47	1287904.28	Закрепление отсутствует	0.1
4	373107.06	1287906.81	Закрепление отсутствует	0.1
5	373068.02	1287870.05	Закрепление отсутствует	0.1
6	373053.16	1287818.48	Закрепление отсутствует	0.1
7	373046.93	1287821.02	Закрепление отсутствует	0.1
8	373041.17	1287801.05	Закрепление отсутствует	0.1
9	373019.36	1287808.94	Закрепление отсутствует	0.1
10	373018.89	1287808.04	Закрепление отсутствует	0.1
1	373050.64	1287795.65	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 47:20:0908002:256/6 Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373126.3	1287766.14	Закрепление отсутствует	0.1
2	373134.62	1287789.56	Закрепление отсутствует	0.1
3	373127.4	1287809.89	Закрепление отсутствует	0.1
4	373142.68	1287843.82	Закрепление отсутствует	0.1
5	373138.84	1287853.33	Закрепление отсутствует	0.1
6	373135.14	1287851.83	Закрепление отсутствует	0.1
7	373138.34	1287843.9	Закрепление отсутствует	0.1
8	373124.43	1287813.02	Закрепление отсутствует	0.1
9	373118.33	1287817.36	Закрепление отсутствует	0.1
10	373115.84	1287814.22	Закрепление отсутствует	0.1
11	373123.58	1287808.72	Закрепление отсутствует	0.1
12	373130.83	1287788.25	Закрепление отсутствует	0.1
13	373125.15	1287770.99	Закрепление отсутствует	0.1
14	373124.87	1287766.7	Закрепление отсутствует	0.1
1	373126.3	1287766.14	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608b0c6b7401c5b3d2b3576acd8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 41

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 52				
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300			Кадастровый номер: 47:20:0908002:256	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:20:0908002:256/7				
Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373020.04	1287807.59	-	-
2	373018.89	1287808.04	Закрепление отсутствует	0.1
3	373021.57	1287813.25	-	-
4	373032.3	1287826.98	-	-
5	373034.55	1287826.06	-	-
1	373020.04	1287807.59	-	-
1	373067.41	1287867.94	-	-
2	373068.02	1287870.05	Закрепление отсутствует	0.1
3	373080.01	1287881.34	-	-
1	373067.41	1287867.94	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:			47:20:0908002:256	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 47:20:0908002:256/8 Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373037.25	1287800.88	-	-
2	373018.89	1287808.04	Закрепление отсутствует	0.1
3	373019.07	1287808.39	-	-
4	373035.38	1287802.33	-	0.1
5	373037.34	1287801.24	-	0.1
1	373037.25	1287800.88	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0089056b7401c838d2b3576acd8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 43

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 9 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 52				
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:			47:20:0908002:256	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:20:0908002:256/9				
Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	373037.56	1287800.75	-	-
2	373018.89	1287808.04	Закрепление отсутствует	0.1
3	373019.41	1287809.04	-	-
4	373035.67	1287802.92	-	0.1
5	373037.45	1287801.85	-	0.1
1	373037.56	1287800.75	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 10 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:			47:20:0908002:256	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:20:0908002:256/10				
Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373037.3	1287800.85	-	-
2	373018.89	1287808.04	Закрепление отсутствует	0.1
3	373019.43	1287809.09	-	-
4	373035.56	1287802.69	-	0.1
5	373037.22	1287801.7	-	0.1
1	373037.3	1287800.85	-	-

_____	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0089056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	_____



Лист 45

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 11 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего разделов: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:			47:20:0908002:256	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:20:0908002:256/11				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373037.45	1287801.85	-	-
2	373035.67	1287802.92	-	-
3	373019.4	1287809.04	-	-
4	373018.89	1287808.04	-	-
5	373037.56	1287800.76	-	-
1	373037.45	1287801.85	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 12 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:20:0908002:256/12				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373019.07	1287808.4	-	-
2	373018.89	1287808.04	-	-
3	373037.25	1287800.88	-	-
4	373037.34	1287801.24	-	-
5	373035.38	1287802.33	-	-
1	373019.07	1287808.4	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608b056b7401c5b38d2b3576acd58425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 47

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 13 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего разделов: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:			47:20:0908002:256	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:20:0908002:256/13				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373019.43	1287809.09	-	-
2	373018.89	1287808.04	-	-
3	373037.3	1287800.86	-	-
4	373037.22	1287801.7	-	-
5	373035.56	1287802.69	-	-
1	373019.43	1287809.09	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 14 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:			47:20:0908002:256	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:20:0908002:256/14				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373106.31	1287897.46	-	-
2	373109.64	1287905.79	-	-
3	373107.06	1287906.81	-	-
4	373099.88	1287900.05	-	-
1	373106.31	1287897.46	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0089056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 49

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 15 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего разделов: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:			47:20:0908002:256	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:20:0908002:256/15				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	373034.54	1287826.06	-	-
2	373032.29	1287826.98	-	-
3	373021.58	1287813.27	-	-
4	373018.89	1287808.04	-	-
5	373020.04	1287807.59	-	-
6	373034.54	1287826.06	-	-
1	373080.06	1287881.38	-	-
2	373068.02	1287870.05	-	-
3	373067.41	1287867.94	-	-
4	373080.06	1287881.38	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 16 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:20:0908002:256/16				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373027.02	1287823.85	-	-
2	373018.89	1287808.04	-	-
3	373037.14	1287800.92	-	-
4	373043.62	1287817.27	-	-
5	373027.02	1287823.85	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608b056b7401c3b3d2b3576acd8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 17 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего разделов: 8
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300				
Кадастровый номер:			47:20:0908002:256	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:20:0908002:256/17				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	373023.06	1287816.16	-	-
2	373022.15	1287814.38	-	-
3	373024.1	1287813.56	-	-
4	373025.51	1287812.8	-	-
5	373026.47	1287812.19	-	-
6	373028.21	1287810.8	-	-
7	373029.46	1287812.37	-	-
8	373027.63	1287813.81	-	-
9	373026.52	1287814.53	-	-
10	373024.96	1287815.37	-	-
11	373023.06	1287816.16	-	-
1	373156.14	1287885.4	-	-
2	373156.89	1287887.16	-	-
3	373150.41	1287889.72	-	-
4	373148.52	1287890.42	-	-
5	373134.93	1287895.5	-	-
6	373128.56	1287897.94	-	-
7	373118.36	1287902.02	-	-
8	373113.89	1287903.77	-	-
9	373110.38	1287905.05	-	-
10	373107.34	1287906.08	-	-
11	373106.55	1287906.33	-	-
12	373104.87	1287904.75	-	-
13	373106.72	1287904.18	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 18 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 18		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 52
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48949300					
Кадастровый номер:			47:20:0908002:256		
1	2	3	4	5	
14	373109.72	1287903.16	-	-	
15	373113.18	1287901.9	-	-	
16	373127.84	1287896.08	-	-	
17	373134.22	1287893.63	-	-	
18	373153.04	1287886.6	-	-	
19	373155.94	1287885.48	-	-	
20	373156.14	1287885.4	-	-	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B906B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.02.2024, поступившего на рассмотрение 16.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295			
Кадастровый номер:	47:20:0908002:286		
Номер кадастрового квартала:	47:20:0908002		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.01.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42		
Площадь:	12348		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Торгово-развлекательный центр		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2-3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2019		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	541000000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:20:0908002:256		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295			
Кадастровый номер:	47:20:0908002:286		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Дахновская Екатерина Владимировна, дата завершения кадастровых работ: 28.09.2020		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0089056B74015B38D8B3576ACDC8125108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:286	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо семнадцать"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:20:0908002:286-47/054/2021-23 15.10.2021 15:34:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.10.2021 15:34:40	
	номер государственной регистрации:	47:20:0908002:286-47/054/2021-24	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2021 по 30.06.2036	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо семнадцать", выдан 03.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо семнадцать", № 1, выдан 07.09.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 32	
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295	
Кадастровый номер:	47:20:0908002:286
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 06.07.2021 10:23:20
	номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-47/055/2021-20
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 26.10.2020 62 месяца
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Август", ИНН: 7825099392
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 47-RU47507101-069К-2019, выдан 26.12.2019, Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области
	Договор аренды, выдан 19.09.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
4.2	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 07.06.2021 16:57:46
	номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-47/055/2021-18

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608b056b7401c5b3d2b3576acd8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295			
Кадастровый номер:	47:20:0908002:286		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.08.2020 на 5 лет		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сапфириус", ИНН: 7814564866		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № НК2020/20, выдан 28.02.2020 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения, выдан 21.07.2020		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.3 вид:	Аренда		
дата государственной регистрации:	11.05.2021 15:56:41		
номер государственной регистрации:	47:20:0908002:286-47/055/2021-16		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.02.2020 по 01.02.2030		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Глория Джинс", ИНН: 6166019871		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № НК2019/29, выдан 01.02.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № НК2019/29 от 01 февраля 2020 г., № 6/н, выдан 06.08.2020		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295			
Кадастровый номер:	47:20:0908002:286		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.4	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.11.2020 12:13:12	
	номер государственной регистрации:	47:20:0908002:286-47/055/2020-13	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.11.2020 срок аренды составляет 5 (пять) лет, начинается в день подписания акта приёма-передачи	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АПТЕЧНАЯ СЕТЬ Оз", ИНН: 7709068298	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № НК2020/25, выдан 21.04.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:286	
4.5	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.10.2020 08:33:40	
	номер государственной регистрации:	47:20:0908002:286-47/055/2020-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2020 10 лет с даты подписания акта приема-передачи	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Детский мир", ИНН: 7729355029	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № НК2020/14, выдан 18.02.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.6	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	05.10.2020 13:08:10	
	номер государственной регистрации:	47:20:0908002:286-47/018/2020-11	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.09.2020 с 16.09.2020 на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Союз Святого Иоанна Воина", ИНН: 7729705354	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 2259, выдан 16.09.2020, дата государственной регистрации: 05.10.2020, номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-47/018/2020-10	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия



Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 32		
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295		
Кадастровый номер:	47:20:0908002:286	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.7	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	01.10.2020 16:43:06
	номер государственной регистрации:	47:20:0908002:286-47/018/2020-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2020 по 31.01.2025 с 01.10.2020 по 31.01.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "МАКСИМА ГРУПП", ИНН: 7703295463
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № МП-745, выдан 03.03.2020, дата государственной регистрации: 01.10.2020, номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-47/018/2020-8
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 60B9656B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295		Кадастровый номер: 47:20:0908002:286	
4.8	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	25.08.2020 15:12:06	
	номер государственной регистрации:	47:20:0908002:286-47/018/2020-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.08.2020 с 25.08.2020 на семь лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БУРГЕР РУС", ИНН: 7719723690	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № НК2020/13, выдан 11.01.2020, дата государственной регистрации: 25.08.2020, номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-47/018/2020-6	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвигженной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.9	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	06.07.2020 15:45:09	
	номер государственной регистрации:	47:20:0908002:286-47/018/2020-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.07.2020 по 31.12.2029 с 06.07.2020 по 31.12.2029	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "М.видео Менеджмент", ИНН: 7707548740	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9
	Всего разделов: 6
	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295	
Кадастровый номер:	47:20:0908002:286
основание государственной регистрации:	Договор аренды будущей недвижимости, № НК2019/13, выдан 22.11.2019, дата государственной регистрации: 06.07.2020, номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-47/018/2020-2 Дополнительное соглашение, выдан 10.03.2020 Дополнительное соглашение, выдан 04.03.2020 Дополнительное соглашение, № 1, выдан 27.01.2020, , Дополнительное соглашение к Договору аренды будущей недвижимости №НК2019/13 от 22.11.2019 года, выдан 26.07.2022, дата государственной регистрации: 23.05.2023, номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-47/055/2023-25
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608b056b7401c3b3d2b3576acd8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 11

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:286	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:286	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B9056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:286	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК 47 зона 1						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
	2	3	4	5	6	7
1	373114.99	1287776.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	373145.37	1287859.96	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	373122.9	1287868.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	373124.08	1287871.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	373108.36	1287877.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	373107.19	1287873.8	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	373088.02	1287880.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	373081.42	1287874.58	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	373066.1	1287832.43	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	373061.38	1287834.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	373057.23	1287822.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	373061.92	1287820.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	<small>Сертификат: 00BВ056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 6		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 32	
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295							
Кадастровый номер:				47:20:0908002:286			
13	373053.7	1287798.39	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	373114.99	1287776.08	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	373052.34	1287807.55	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	373052.49	1287807.97	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	373052.1	1287808.12	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	373051.95	1287807.7	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	373052.34	1287807.55	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	373055.07	1287815.07	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	373055.23	1287815.49	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	373054.84	1287815.63	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	373054.68	1287815.22	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	373055.07	1287815.07	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	373063.27	1287837.63	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	373063.57	1287838.42	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	373063.18	1287838.57	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	373062.89	1287837.78	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	373063.27	1287837.63	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6089056B7401C838D2B3576ACDC8125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.08.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 6		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 32	
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295							
Кадастровый номер:				47:20:0908002:286			
1	373066.16	1287845.58	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	373066.32	1287846	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	373065.93	1287846.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	373065.77	1287845.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	373066.16	1287845.58	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	373068.92	1287853.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	373069.07	1287853.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	373068.69	1287853.64	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	373068.53	1287853.22	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	373068.92	1287853.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	373071.63	1287860.63	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	373071.79	1287861.04	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	373071.4	1287861.19	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	373071.24	1287860.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	373071.63	1287860.63	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	373074.39	1287868.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	373074.54	1287868.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576A5DC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 6		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 32	
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295							
Кадастровый номер:				47:20:0908002:286			
3	373074.15	1287868.7	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	373074	1287868.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	373074.39	1287868.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	373146.3	1287862.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	373146.46	1287863.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	373146.07	1287863.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	373145.91	1287862.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	373146.3	1287862.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	373138.77	1287865.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	373138.93	1287865.81	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	373138.54	1287865.96	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	373138.38	1287865.54	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	373138.77	1287865.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	373131.26	1287868.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	373131.42	1287868.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	373131.03	1287868.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	373130.87	1287868.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6089056B7401C838D2B3576ACDC8125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 6		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 32	
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295							
Кадастровый номер:				47:20:0908002:286			
1	373131.26	1287868.14	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	373114.99	1287776.08	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	373145.37	1287859.96	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	373146.55	1287863.22	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	373108.36	1287877.06	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	373107.19	1287873.8	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	373088.02	1287880.79	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	373081.42	1287874.58	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	373078.72	1287867.15	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	373074.05	1287868.86	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	373051.8	1287807.72	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	373053.7	1287798.39	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	373114.99	1287776.08	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



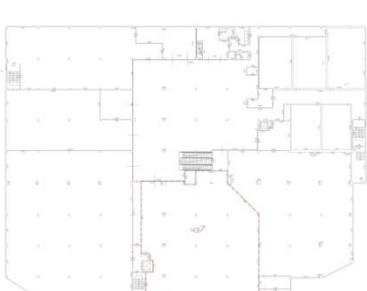
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 6 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 6		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295						
Кадастровый номер:				47:20:0908002:286		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 47.1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



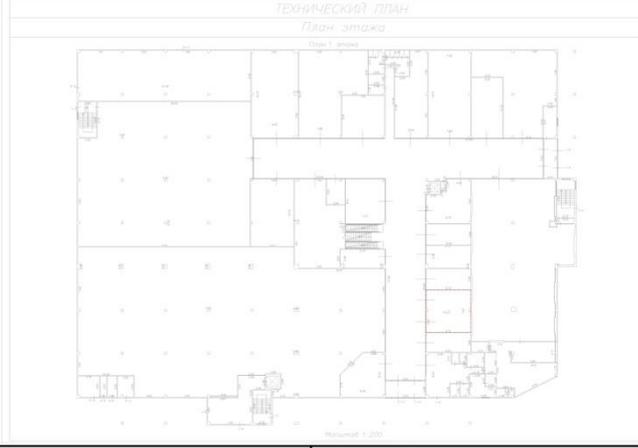
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:286	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 6	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План этажа План 2 этажа  Масштаб 1:200			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:286	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 7	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 0089056b7401c3b3d2b3576acd8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 12		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295				
Кадастровый номер:		47:20:0908002:286		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373084.72	1287787.21	0.1	
2	373095.76	1287817.69	0.1	
3	373088.33	1287820.38	0.1	
4	373088.28	1287820.23	0.1	
5	373066.31	1287828.25	0.1	
6	373066.27	1287828.14	0.1	
7	373060.2	1287830.38	0.1	
8	373051.95	1287807.59	0.1	
9	373053.92	1287798.36	0.1	
1	373084.72	1287787.21	0.1	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BВ056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия



Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 12		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295				
Кадастровый номер:			47:20:0908002:286	
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 2				
Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373114.9	1287776.27	0.1	
2	373126.2	1287807.49	0.1	
3	373122.21	1287808.94	0.1	
4	373124.52	1287815.33	0.1	
5	373120.6	1287816.75	0.1	
6	373118.02	1287809.62	0.1	
7	373110.61	1287812.31	0.1	
8	373100.8	1287785.22	0.1	
9	373107.18	1287782.91	0.1	
10	373106	1287779.67	0.1	
1	373114.9	1287776.27	0.1	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080606b7401c5b3d2b3576acd58425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1: 12		Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 32				
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295				
Кадастровый номер:			47:20:0908002:286	
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 3				
Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	373120.89	1287817.55	0.1	5
2	373121.29	1287817.41	0.1	
3	373121.03	1287816.7	0.1	
4	373124.65	1287815.39	0.1	
5	373122.34	1287809	0.1	
6	373126.24	1287807.58	0.1	
7	373131.4	1287821.83	0.1	
8	373131.02	1287821.96	0.1	
9	373131.06	1287822.08	0.1	
10	373123.92	1287824.66	0.1	
11	373123.88	1287824.55	0.1	
12	373123.48	1287824.7	0.1	
1	373120.89	1287817.55	0.1	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 12		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48899295				
Кадастровый номер:			47:20:0908002:286	
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 4				
Система координат МСК 47 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373099.5	1287781.91	0.1	
2	373100.73	1287785.31	0.1	
3	373107.11	1287783	0.1	
4	373115.3	1287805.63	0.1	
5	373101.88	1287810.49	0.1	
6	373101.13	1287808.44	0.1	
7	373089.1	1287812.8	0.1	
8	373080.41	1287788.83	0.1	
1	373099.5	1287781.91	0.1	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008b056b7401c5b38d2b3576acd88425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



ООО "БИМСтудио"

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

Заказчик - ООО «НЭК КИНГИСЕПП»

Торгово-развлекательный центр

Проектная документация

Раздел 3. Архитектурные решения.

Часть 1. Архитектурные решения.

ВВ-03-07/18 – АР

Том 3.1

Главный архитектор проекта  Терехова Е.О.

Главный инженер проекта  Терехов А.А.



Изм	№ док.	Подпись	Дата
1	22-19		02.12.2019

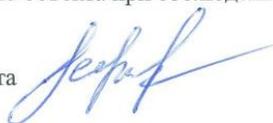
2019



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

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

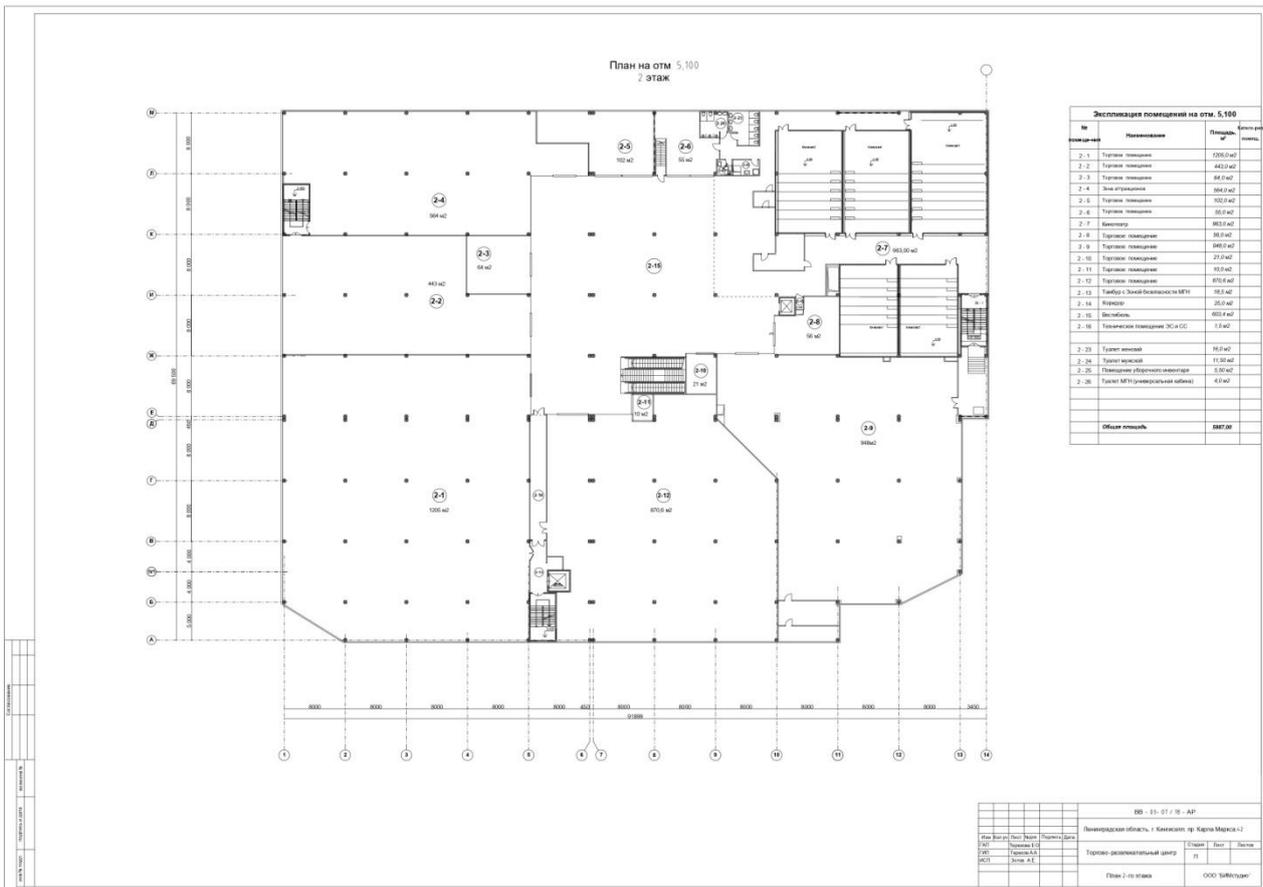
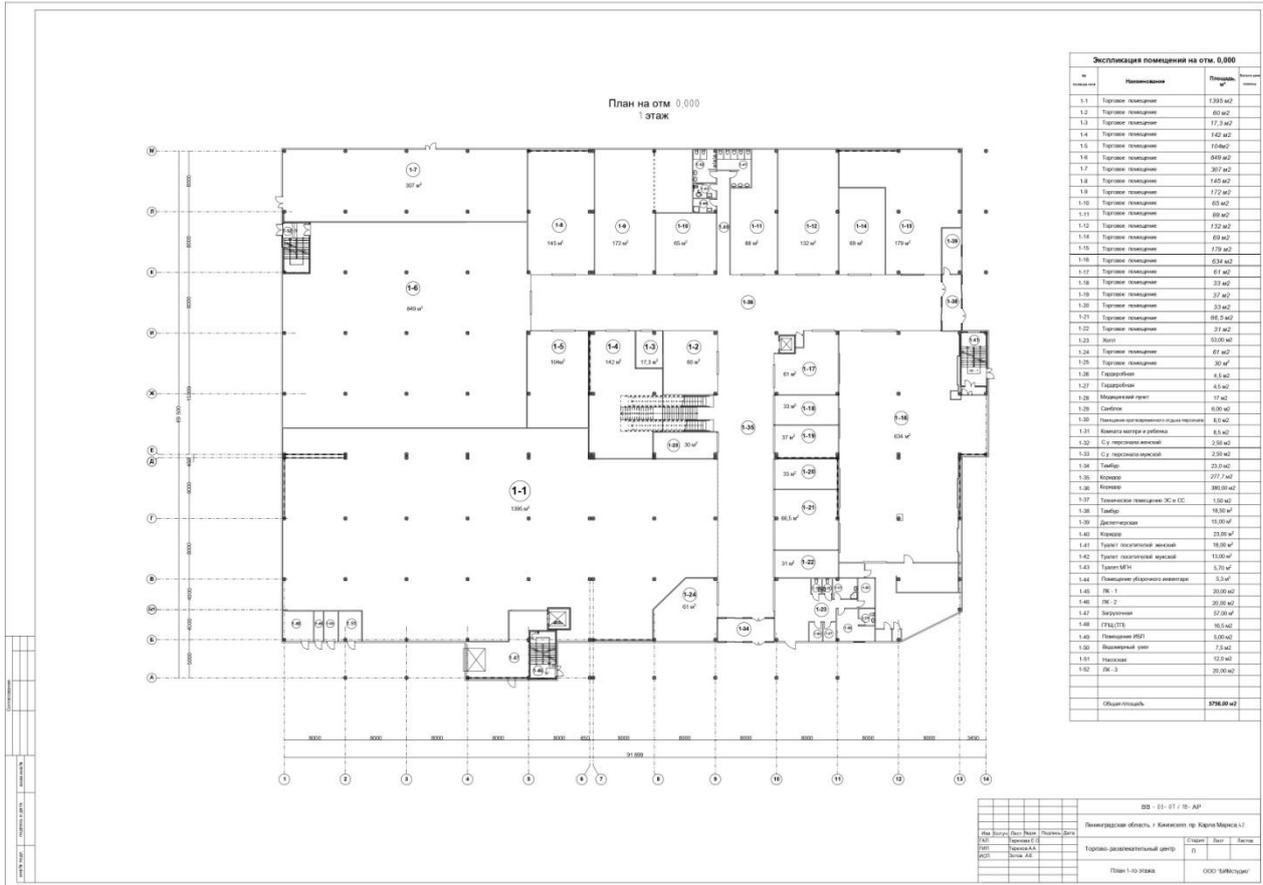
Главный инженер проекта

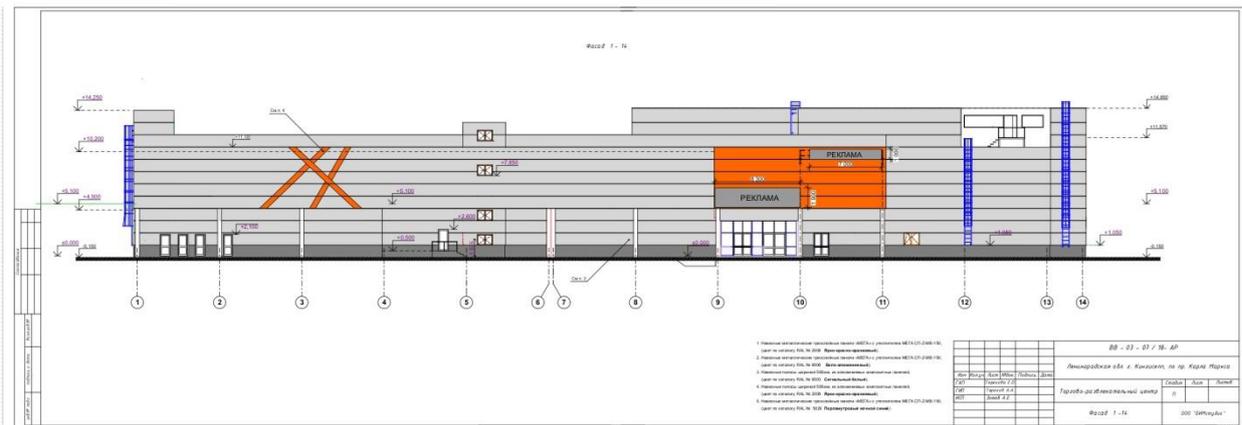
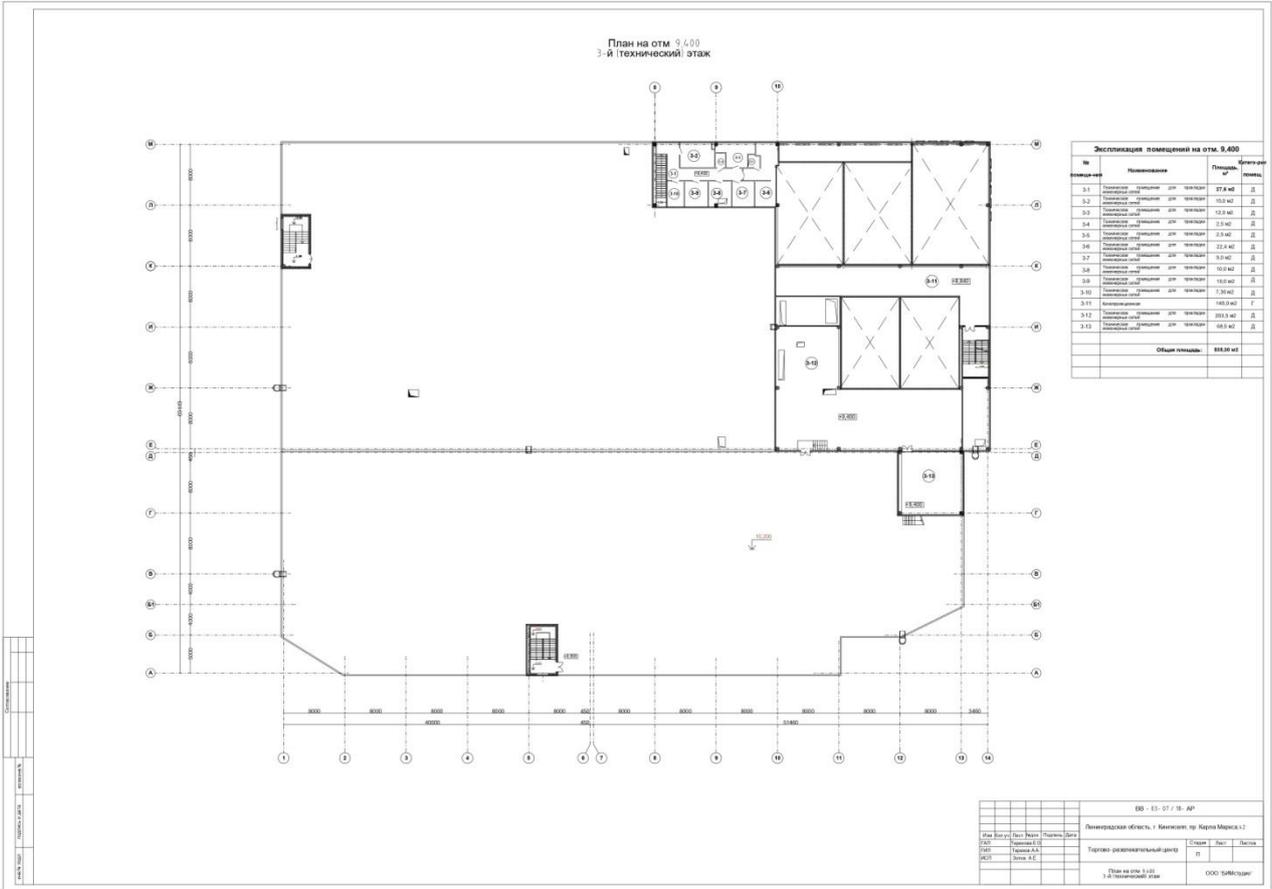


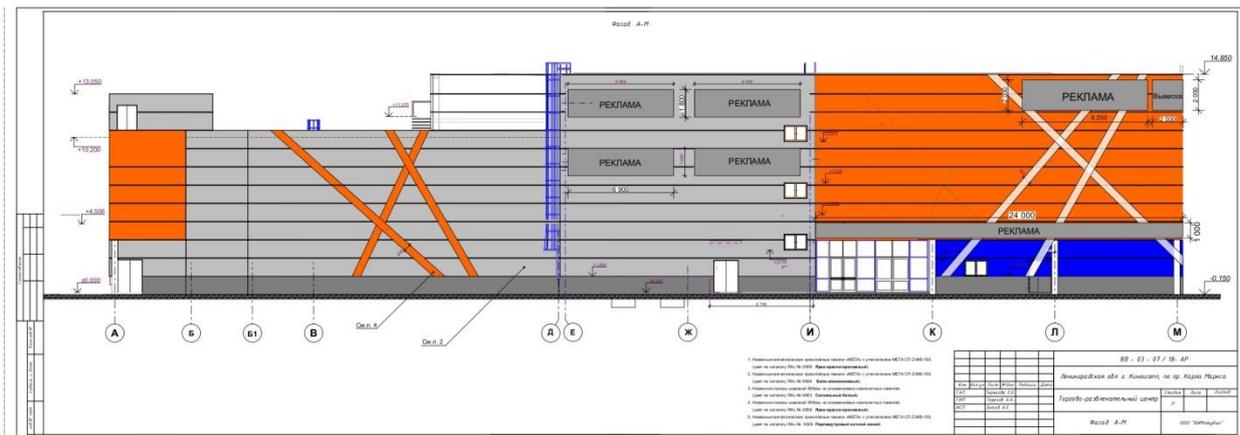
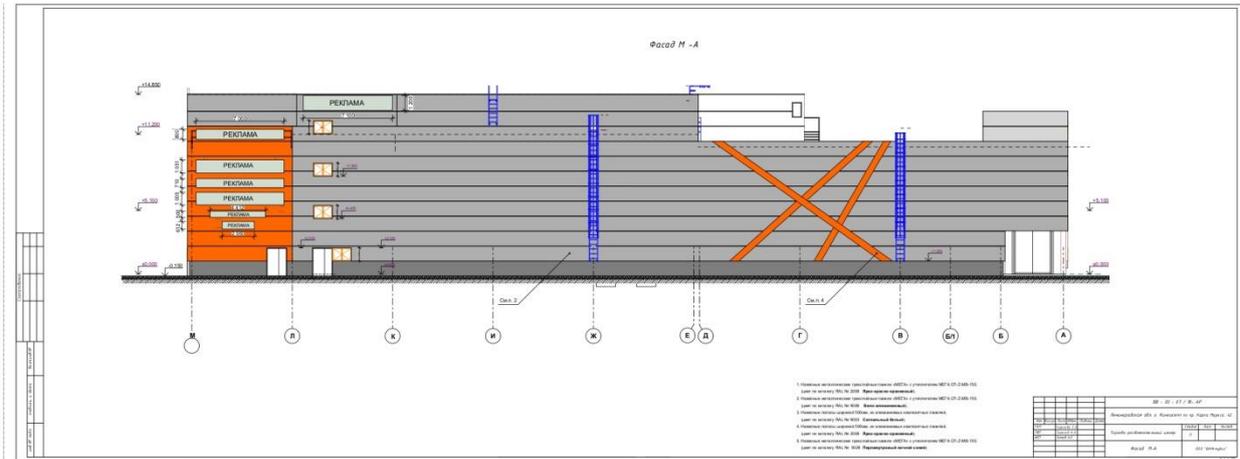
Терехов А.А.

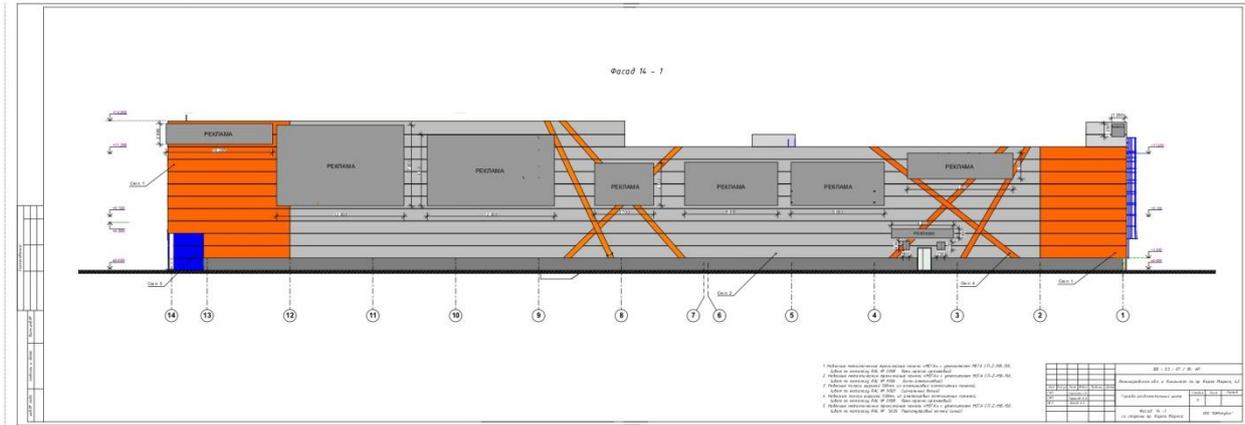
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ВВ - 03 - 07 / 18 - АР	













Приложение № 1
к приказу Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 19 февраля 2015 г. № 117/пр

Кому: Открытому акционерному обществу

«НЭК КИНГИСЕПП»

(фамилия, имя, отчество – для граждан,
полное наименование организации – для

**188300, Ленинградская область,
Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Хохлова,
д.8, пом. 3Н, оф. 11**

юридических лиц), его почтовый индекс

sanch04@mail.ru

и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

Дата **08 октября 2019** года

№ **47-RU47507101-069К-2019**

Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или

Ленинградской области

органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство. Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	X
	Реконструкцию объекта капитального строительства	-
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	-
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	-
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	-
2	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Торгово-развлекательный центр
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	ООО «Союзпетрострой-Эксперт»



	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	№ 47-2-1-3-023551-2019 04 сентября 2019 года	
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	47:20:0908002:256	
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	47:20:0908002	
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	-	
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	от 22.04.2019 г. № RU4750710100461С выдан администрацией муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области	
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	-	
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ООО "БИМстудия" 2019 г. шифр проекта: ВВ - 03 - 07/18	
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:		
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:		
	Общая площадь (кв. м):	12348	Площадь участка (кв. м): 10500
	Объем (куб. м):	70934	в том числе подземной части (куб. м): -
	Количество этажей (шт.):	2-3	Высота (м): 15
	Количество подземных этажей (шт.):	-	Вместимость: -
	Площадь застройки (кв. м):	5912,5	
5	Адрес (местоположение) объекта	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42	



6	Краткие проектные характеристики линейного объекта	
	Категория:(класс)	-
	Протяженность:	-
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	-
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	-

Срок действия настоящего разрешения – до “ **08** ” **сентября** 20 **20** г. в соответствии с _____ проектом организации строительства (шифр ВВ-03-07/18 - ПОС, том 6).

Заместитель председателя комитета

(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

Д.А. Лобановский

(расшифровка подписи)

“ **08** ” **октября** 20 **19** г.

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до “ ____ ” _____ 20 ____ г.

(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

(расшифровка подписи)

“ ____ ” _____ 20 ____ г.

М.П.







ООО «Активо-Инвест»
ОГРН 116774617972
ИНН 7706434108 КПП 770301001
123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47
активо@aktivio.ru
тел./факс +7(495) 150-64-64
горячая линия 8 (800) 500-64-64
от 20.02.2024 № 161
на № _____ от _____

СПРАВКА

Настоящим подтверждаем средние месячные расходы на эксплуатацию по объекту недвижимости, расположенному по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42 по состоянию на 20 февраля 2024г.

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы:	1 741 776,05
	Водоснабжение/Водоотведение/Негативное воздействие	103 672,50
	Электроэнергия	1 307 377,66
	Теплоэнергия	302 302,45
	Вывоз мусора	28 423,45
2	Охрана объекта	362 500,00
3	Дератизация/дезинсекция	12 000,00
4	ТО лифтов	10 838,83
5	ТО эскалаторов	17 444,44
6	Чистка ковров	3 487,73
7	ТО противопожарных систем	56 823,61
8	Клининг	193 548,39
9	Эксплуатационное обслуживание	241 736,12
10	Тревожная кнопка	5 236,11



11	Технич. охрана (реагирование)	2 930,44
12	ТО системы Технич. Охраны	458,33
13	Заправка ДГУ/ТО ДГУ	12 788,25
14	Мех. уборка/вывоз снега	18 163,13
15	ТМЦ/текущий ремонт	23 822,89
16	Разработка документации	1 500,00
17	Землеустроительные работы	1 500,00
18	ФОТ	92 444,94
Итого без НДС		2 798 999,27

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, с января 2023г. по декабрь 2023г. в среднем составляет 69% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, негативное воздействие сброса сточных вод и загрязняющих веществ, теплоэнергию и вывоз мусора.

Генеральный директор



С.М. Лекомцева





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
актива@aktivo.ru
тел./факс +7(495) 150-64-64
горячая линия 8 (800) 500-64-64
от 20.02.2024 № 162
на № _____ от _____

СПРАВКА

Настоящим подтверждаем доходы по объекту недвижимости, расположенному по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42 по состоянию на 20 февраля 2024г.

№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Автопродлонгация	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС на 20.02.2024	Средняя Расчетная арендная плата, с НДС	Комментарий
1-1	павильон	ООО "Союз Святого Иоанна Война"	№2259	16.09.2020	16.09.2020	826	120	нет	1 000,00	434 352,67	
1-2	павильон	ООО "Салфидриус"	№НК2020/20	28.02.2020	31.08.2020	60	60	да	269 774,82		
1-3	павильон	ИП Ильина Ольга Павловна	№АИ-155/ДСА	01.04.2022	01.04.2022	173	11	да	38 965,66		
1-4	павильон	ИП Сальникова Елена Владимировна	№А17-247/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	142	11	да	154 062,48	1 580,82	
1-5	павильон	ИП Долгова Светлана Григорьевна	№А17-236/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	183	11	да	209 125,08		
1-6	павильон	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№МГ-745	03.03.2020	05.03.2020	700	60	да	277 830,00	304 357,16	



1-7	павильон	ИП Морозов Данила Александрович	№АИ-180/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	307	11	да	360 317,40	
1-7.1	павильон	ИП Герфинцев Евгений Андреевич	№А17-261/ДСА	18.11.2022	18.11.2022	29	11	да	47 989,50	
1-8	павильон	ООО "Концепт Групп"	№АИ-507/ДСА/А17	15.11.2023	17.11.2023	145	11	да	200 000,00	
1-9	павильон	ООО "АВГУСТ"	№НК2020/28	26.10.2020	25.12.2020	172	62	нет	172 000,00	2 388,00
1-10	павильон	ИП Секумань Баграт Аркадьевич	№АИ-168/ДСА	10.05.2022	10.05.2022	65	11	да	69 897,75	
1-11	павильон	ИП Кастецкая Майя Маратовна	№АИ-151/ДСА	01.03.2022	01.03.2022	88	11	да	155 232,00	
1-12	павильон	ИП Соловьев Юрий Геннадьевич	№А17-209/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	132	60	нет	211 860,00	27 785,30
1-14	павильон	ИП Щербачев Владимир Владимирович	№А17-280/ДСА	21.12.2022	21.12.2022	69	60	нет	78 372,15	27 785,86
1-15	павильон	ИП Гусева Елена Витальевна	№А17-281/ДСА	21.12.2022	21.12.2022	178	60	нет	154 037,20	2 265,14
1-16	павильон	АО "Глория Джинс"	№НК2019/29	01.02.2020	01.02.2020	631	120	да	542 628,45	56 405,72
1-17	павильон	АО "РТК"	№А17-210/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	61	60	да	214 413,00	
1-18	павильон	АО "Мегафон Ритейл"	№А17-233/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	33	60	нет	131 274,00	
1-19	павильон	ИП Хмырова Юлия Валерьевна	№А17-248/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	37	60	нет	57 656,95	
1-20	павильон	ООО "НАША СЕТЬ СЕВЕР"	№А17-268/ДСА	01.12.2022	01.12.2022	33	60	нет	118 243,13	
1-21	павильон	ООО "Алтечная Сеть ОЗ"	№НК2020/25	21.04.2020	21.04.2020	66,5	60	нет	225 562,68	
1-22	павильон	ООО "Табур Трайд"	№А17-484/ДСА	25.09.2023	05.09.2024	137,5	11	да	233 750,00	
1-23	павильон	ООО "Веритас Вью"	№А17-257/ДСА	01.11.2022	01.11.2022	61	11	да	86 525,25	32 181,14
1-25	павильон	ООО "Солнечный Свет"	№ А17-372/ДСА	01.03.2023	02.01.2025	30	120	нет	229 824,00	
1-26	павильон	ИП Пузанков Алексей Сергеевич	№А17-221/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	220	60	нет	295 500,00	
1-27	павильон	ИП Горькова Наталья Владимировна	№А17-235/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	103	60	нет	161 553,03	
1-28	павильон	АО "Лотерея Москва"	№А17-234/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	3	11	да	15 620,00	
О-1	остров									



О-2	остров	Вакансия								6												
О-3	остров	Вакансия								4,8												
О-4	остров	ИП Шевчук Алексей	№АИ-150/ДСА	01.03.2022					01.03.2022	6	11	Да		27 500,00								
О-5	остров	Вакансия								6												
О-6	остров	ИП Мишина Карина Вячеславовна	А17-481/ДСА	24.08.2023					24.08.2023	6	11			36 000,00								
О-7	остров	ИП Ларистова Наталья Юрьевна	№А17-232/ДСА	01.08.2022					01.08.2022	6	11	да		21 945,00								
О-8	остров	ИП Каттаев Химовидин	№АИ-153/ДСА	01.04.2022					01.04.2022	8	11	да		45 980,00								
О-9	остров	Вакансия								6												
О-10	остров	Вакансия								4												
О-11	остров	Вакансия								6												
О-13	остров	Вакансия								12,24												
Банкомат	банкомат, вендинг	АО "Тинькофф Банк"	№1/А17	01.10.2022					01.10.2022	1	11	да		10 004,50								
Банкомат	банкомат, вендинг	Вакансия								1												
Банкомат	банкомат, вендинг	ПАО "ВТБ"	№А17-246/ДСА	01.10.2022					01.10.2022	1	11	да		6 527,00								
А-2	банкомат, вендинг	ИП Лукмянова Александра Дмитриевна	А17-475/ДСА	12.09.2023					12.09.2023	1	11	да		6 000,00								
А-3	банкомат, вендинг	ИП Головнев Игорь Михайлович	№АИ-135/ДСА	01.03.2022					01.03.2022	1	11	да		4 620,00								
А-5, А-6	банкомат, вендинг	ИП Земскова Вера Игоревна	АИ-500/ДСА/А17	25.10.2023					06.12.2023	1	11	да		6 000,00								
А-7	банкомат, вендинг	Красношехова Юлия Михайловна	№АИ-207/ДСА/А17	01.07.2022					01.07.2022	1	11	да		17 120,00								
ЗУ	Земельный участок	Вакансия								10												
ФЗ	фасад здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№А17-211/ДСА	01.07.2022					01.07.2022	7,9*3,0	11	да		10 700,00								
2-1	павильон	ООО "МВМ"	№НК2019/13	22.11.2019					15.02.2020	1 205,00	120	нет		1 004 355,45								
2-2	павильон	ООО "КАРИ"	№А17-267/ДСА	01.12.2022					01.12.2022	443	60	нет		592 378,43								613,87
2-3, 2-4	павильон	ООО "Спортмастер"	№1209	29.11.2023					14.02.2024	628	120	нет		1 000,00								
2-5	павильон	ООО "БУРГЕР РУС"	№НК2020/13	11.01.2020					11.01.2020	102	84	нет		156 857,66								9 087,35
2-6	павильон	ИП Хугторянская Д.К.	№АИ-179/ДСА	01.06.2022					01.06.2022	55	60	нет		163 014,50								



2-7	павильон	ООО "СЕЗАР"	№А17-199/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	1 108,00	180	нет	230 000,00	86 847,25
2-8	павильон	ИП Елисеев Сергей Александрович	№АИ-189/ДСА	01.05.2022	01.05.2022	54,5	11	да	79 485,00	2 723,00
2-9	павильон	ИП Ся Инмэй	№А17-231/ДСА	01.08.2022	01.08.2022	948	60	нет	836 136,00	
2-10	павильон	ООО "Вектор"	№А17-482/ДСА	01.09.2023	10.09.2023	20	11	да	60 000,00	
2-11	павильон	Гарлероб				10				
2-12	павильон	ПАО "Детский мир"	№НК2020/14	18.02.2020	22.05.2020	870	120	нет	564 595,20	
2-15.2	павильон	ИП Зайцева Оксана Викторовна	А17-404/ДСА	05.04.2023	05.04.2023	4,5	11	Да	16 000,00	
А-1, А-2-1	банкомат, вендинг	ИП Васильева Олеся Сергеевна	№А17-256/ДСА	01.11.2022	01.11.2022	1	11	да	13 975,50	
ЧК	крыля	ПАО "МТС"	№А17-245/ДСА	01.10.2022	31.07.2024	0	11	да	50 290,75	
УС	услуги связи	ООО "Смарт Телеком"	№А17-480/СОТ	01.08.2023	21.12.2022	0	36	да		10 613,34
ВЗ	внутри здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№А17-212/ДСА	01.07.2022	01.07.2022	1,5*2,0 0,8*1,0	11	да	16 050,00	
ФЗ	фасад здания	ИП Горькова Наталья Владимировна	№А17-198/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	9,0*1,37	11	да	8 560,00	
2СВ-5	внутри здания	ИП Хуторянская Д.К.	№02/КНГ-22	01.05.2022	01.05.2022	1,5*2,0	11	да	6 000,00	
ФЗ	фасад здания	ООО "НАША СЕТЬ СЕВЕР"	№А17-269/ДСА	01.12.2022	01.12.2022	1,39*5,7	11	да	11 770,00	
ВЗ	внутри здания	Вакансия				1,095*0,495 и 0,4*1,0				
2СВ-1	внутри здания	ИП Горькова Наталья Владимировна	№А17-197/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	2,0*1,5	11	да	3 745,00	
УС, часть 3-12	крыля	ПАО Вымпелком (субаренда)	№15739	20.12.2021	23.11.2022	4	11	да	28 622,50	
1-50.3-13	подрядчик по обслуживанию ТП-ВУ	ООО "ЭнергоЭжех"	№2/ЗКТ	27.10.2021	26.09.2022	68,5	11	да	28 290,50	
	агентский	ООО «СПП-СПб» (субаренда)	№1244	15.10.2019	14.07.2022	радио	11	да	0,00	1 678,33
ЗУ-2	Земельный участок	ООО АТП Ивангород	№А17-247/ДСА	01.10.2022	01.10.2022	45	11	да	20 000,00	
	агентский	ПАО Ростелеком	№506	10.10.2022	10.10.2022	интернет	11	да		2 068,18
		Итого							8 796 537,52	1 002 733,13



Арендная плата за период 2022-2023г.г.		
	Постоянная арендная плата, руб. с НДС	Расчетная арендная плата, руб. с НДС
2022	89 060 469,90	15 570 837,36
2023	100 777 948,84	12 465 037,78
январь	8 125 588,49	876467,17
февраль	8 153 274,88	1 449 942,42
март	8 130 992,32	637 740,93
апрель	8 307 876,56	816 717,07
май	8 315 533,20	793 854,67
июнь	8 441 366,73	986 381,98
июль	8 397 591,18	1 060 426,13
август	8 485 293,39	1 060 323,43
сентябрь	8 332 356,89	1 541 254,38
октябрь	8 497 768,72	796 363,63
ноябрь	8 663 077,24	1 194 211,20
декабрь	8 927 229,24	1 251 354,77

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу

К.В. Попова





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
agenda@aktivo.ru
тел./факс +7(495) 150-64-64
горячая линия 8 (800) 500-64-64
от Л.В. Попова № 164
на № _____ от _____

СПРАВКА

Настоящим подтверждаем среднегодовую вакансию на 2023 год по объекту недвижимости, расположенному по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42.

Данные о среднегодовой вакансии за 2023 год

	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	GLA, кв.м	GVA, кв.м
	96.8%	96.7%	96.7%	97.4%	97.4%	97.3%	97.3%	97.3%	97.2%	98.4%	99.3%	99.5%	10,088.30	12,348.0

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу

К.В. Попова





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Хазанова Вера Витальевна, Финансовый директор	Не требуется для подписания	02A80DC5000EB0E48446FF45A6 8699DB89 с 26.05.2023 14:47 по 26.05.2024 14:47 GMT+03:00	01.03.2024 10:28 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368 813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	01.03.2024 10:57 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа