



21 сентября 2021 г.

Отчет об оценке №20210921-1

## **Общество с ограниченной ответственностью «Активо»**

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, по состоянию на 01 сентября 2021 г.



**Конфиденциально**

**21 сентября 2021 г.**

**Внимание:  
Генерального директора Клименко Егора Юрьевича**

Уважаемый Егор Юрьевич,

В соответствии с договором на проведение оценки №31012017/9/2 от 31 января 2017 г. и заданием на оценку №14 от 01 сентября 2021 г. специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, по состоянию на 01 сентября 2021 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, по состоянию на 01 сентября 2021 г. составила:

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости			
Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС /НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб. с НДС /НДС не облагается
Объект оценки №1: Торгово-развлекательный центр	47:20:0908002:286	626 703 333	752 044 000
Объект оценки №2: Земельный участок	47:20:0908002:256	23 356 000	23 356 000
<b>Итого:</b>		<b>650 059 333</b>	<b>775 400 000</b>

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

### Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

## Сокращения и аббревиатуры

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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	14
<b>Основные факты и выводы</b>	17
<b>Описание Объектов оценки</b>	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57

Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ <b>Объект оценки №1:</b> Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 12 348,0 кв. м, этажность: 2-3 этажа, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:286</li><li>▶ <b>Объект оценки №2:</b> Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500,0 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256</li></ul>
Состав Объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ <b>Объект оценки №1:</b> Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 12 348,0 кв. м, этажность: 2-3 этажа, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:286</li><li>▶ <b>Объект оценки №2:</b> Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500,0 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256</li></ul>
Характеристики Объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующем разделе Отчета об оценке</li></ul>
Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объектов оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Право собственности для Объекта оценки №1</li><li>▶ Право собственности для Объекта оценки №2</li></ul>
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объектов оценки, а также в отношении каждой из частей объектов оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются</li></ul>
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости Объектов оценки</li></ul>

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 01 сентября 2021 г.</li></ul>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда</li><li>▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li><li>▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов</li><li>▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку</li><li>▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки</li><li>▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом</li><li>▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора</li></ul>

### Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (продолжение)

- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Оцениваемый объект по всем признакам, согласно п. 3-5 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ, попадает под условия включения в перечень объектов, налогооблагаемая база которых определяется от кадастровой стоимости. Согласно Ответу от Правительства Ленинградской области на заявление по вопросу включения объекта оценки в перечень зданий и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, было подтверждено, что объект соответствует условиям и будет включен в реестр объектов, налогооблагаемой базой которых является их кадастровая стоимость. Исполнитель принял к расчету налогооблагаемую базу на основе кадастровой стоимости

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
▶ <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	9
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	14
<b>Основные факты и выводы</b>	17
<b>Описание Объектов оценки</b>	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57



### Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

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

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
  - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объектов оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
  - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
  - платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
  - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
  - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
  - ФСО №3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам
  - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
  - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	14
<b>Основные факты и выводы</b>	17
<b>Описание Объектов оценки</b>	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 21.05.2021 г., дата оценки 01.09.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

- ▶ Оцениваемый объект по всем признакам, согласно п. 3-5 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ, попадает под условия включения в перечень объектов, налогооблагаемая база которых определяется от кадастровой стоимости. Согласно Ответу от Правительства Ленинградской области на заявление по вопросу включения объекта оценки в перечень зданий и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, было подтверждено, что объект соответствует условиям и будет включен в реестр объектов, налогооблагаемой базой которых является их кадастровая стоимость. Исполнитель принял к расчету налогооблагаемую базу на основе кадастровой стоимости

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	15
<b>Основные факты и выводы</b>	17
<b>Описание Объектов оценки</b>	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57

### Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Активо»:
  - Юридический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, 14 этаж, 9 офис
  - Почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, 14 этаж, 9 офис
  - ОГРН 1157746247724, дата присвоения ОГРН: 22 марта 2015 г.
  - ИНН 7709452909/ КПП 770901001

### Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
  - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
  - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21.11.2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
  - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19, выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

### Проектная группа

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

### Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление: «Оценка недвижимости», №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.

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

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
- ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения о независимости  
оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке
- ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика
- ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	14
<b>Основные факты и выводы</b>	
▶ Основные факты и выводы	18
<b>Описание Объектов оценки</b>	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57

Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Объект оценки №1:</b> Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 12 348,0 кв. м, этажность: 2-3 этажа, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:286</li> <li>▶ <b>Объект оценки №2:</b> Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500,0 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256</li> </ul>
Основание для проведения оценщиком оценки Объектов оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Договор на проведение оценки №31012017/9/2 от 31.01.2017 г. и задание на оценку №14 от 01 сентября 2021 г. между ООО «Активо» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)</li> </ul>
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Отчет об оценке №20210921-1 от 21 сентября 2021 г.</li> </ul>
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»</li> </ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 01 сентября 2021 г.</li> </ul>
Дата осмотра Объектов оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 21 мая 2021 г.</li> </ul>
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)</li> </ul>
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)</li> </ul>

<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 650 059 333 руб., округленно, без НДС</p>
<p>Итоговая величина стоимости Объектов оценки</p>	<p>▶ <b>650 059 333 (Шестьсот пятьдесят миллионов пятьдесят девять тысяч триста тридцать три) руб., округленно без НДС, в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Объект оценки №1:</b> Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 12 348,0 кв. м, этажность: 2-3 этажа, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:286: <b>626 703 333 (Шестьсот двадцать шесть миллионов семьсот три тысячи триста тридцать три) руб., округленно без НДС</b></li> <li>– <b>Объект оценки №2:</b> Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500,0 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256: <b>23 356 000 (Двадцать три миллиона триста пятьдесят шесть тысяч) руб., округленно НДС не облагается</b></li> </ul>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений</p>

Генеральный директор  
ООО «Группа Финансового Консультирования»



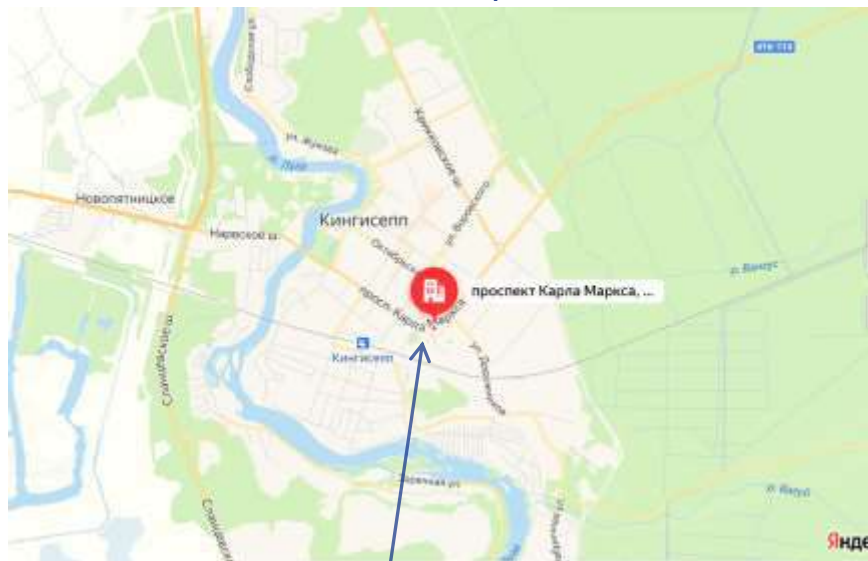
Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	14
<b>Основные факты и выводы</b>	17
<b>Описание Объектов оценки</b>	
▶ Описание Объектов оценки	21
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объектов оценки	24
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57

Местоположение Объектов оценки на карте г. Кингисеппа



Источники: Открытые источники



Источники: Данные Заказчика

Описание Объектов оценки

- ▶ Объектами оценки являются объекты недвижимого имущества:
  - **Объект оценки №1:** Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 12 348,0 кв. м, этажность: 2-3 этажа, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:286
  - **Объект оценки №2:** Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500,0 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256

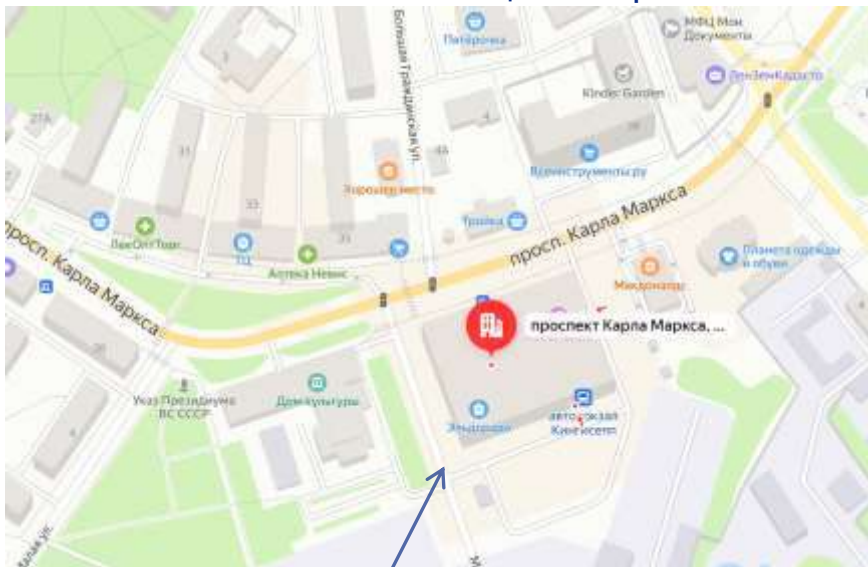
Основные характеристики местоположения Объектов оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные открытых источников

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

Локальное местоположение Объектов оценки на карте



Источники: Открытые источники



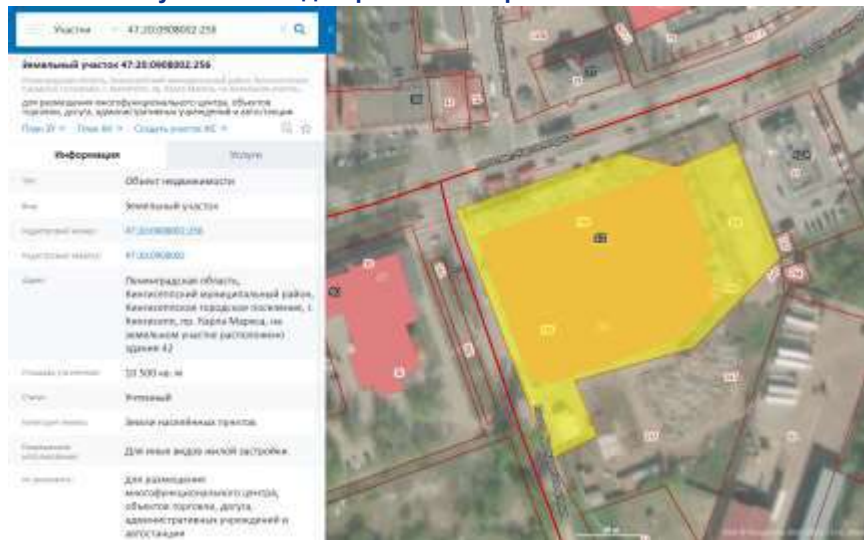
Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки №1

Показатель	Значение
Тип здания	торгово-развлекательный центр "REBUS"
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	торгово-развлекательный центр
Год постройки	2019
Общая площадь, кв. м	12 348,0
Общая площадь по данным технических документов, кв. м	12 278,3
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	5 756,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	6 522,3
Количество этажей	2-3 этажа
Степень технического обустройства	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, сети связи преимущественно зальная
Планировка	преимущественно зальная
Высота потолка, м	до 14 м
Ограниченность доступа	доступ не ограничен
Этаж (этажность)	2-3 этажа
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком
Наличие парковки	организованная
Вид права	собственность
Субъект права	ООО "НЭК КИНГИСЕПП" (ОГРН 1184704011491 от 13.08.2018)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №99/2021/377846378 от 26.02.2021
Существующие ограничения (обременения) права	аренда
Кадастровый номер	47:20:0908002:286
Кадастровая стоимость, руб.	121 346 883,00
Остаточная стоимость, руб.	данные отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	данные отсутствуют

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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



Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- ▶ Выписка из ЕГРН №99/2021/377846378 от 26.02.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №47/116/003/2019-5642 от 05.12.2019 г.
- ▶ Договор аренды земельного участка от 01.09.2018 г.
- ▶ Заявления о включении здания в перечень объектов, налоговой базой которых является кадастровая стоимость
- ▶ Проектная документация торгово-развлекательного центра от 02.12.2019 г.
- ▶ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №47-RU47507101-069К-2019 от 26.12.2019 г.
- ▶ Справки о доходах и расходах по объекту
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

**Описание земельного участка (Объект оценки №2)**

Показатель	Значение
Местоположение	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42
Площадь земельного участка, кв. м	10 500,0
Площадь застройки	данные отсутствуют
Кадастровый номер	47:20:0908002:256
Имеющиеся постройки	торгово-развлекательный центр (кадастровый номер 47:20:0908002:286)
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, сети связи
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №47/116/003/2019-5642 от 05.12.2019
Субъект права	Черняев Эдуард Леонидович
Существующие ограничения (обременения) права	долгосрочная аренда (арендатор: ООО "НЭК КИНГИСЕПП", ОГРН 1184704011491 от 13.08.2018, документ: Договор аренды земельного участка от 01.09.2018 г.)
Кадастровая стоимость, руб.	25 845 015,00

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

- ▶ Земельный участок (Объект оценки №2) принадлежит на праве собственности Черняеву Эдуарду Леонидовичу. Весь участок, площадью 10 500,0 кв. м. по Договору аренды от 01.09.2018 г. арендует ООО «НЭК КИНГИСЕПП», которому принадлежит на праве собственности торгово-развлекательный центр «REBUS» (Объект оценки №1). Торгово-развлекательный центр «REBUS» с кадастровым номером 47:20:0908002:286 располагается на земельном участке с кадастровым номером 47:20:0908002:256, в следствие чего объекты оценки №1 и №2 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Подробные технические характеристики Объектов оценки представлены в таблицах ранее
- ▶ Фотографии Объектов оценки приведены в Приложении 6

### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объектов оценки

- ▶ Объектами оценки являются объекты недвижимого имущества:
  - **Объект оценки №1:** Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 12 348,0 кв. м, этажность: 2-3 этажа, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:286

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



	стр.		стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	38
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	55
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11		
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	14	<b>Приложения</b>	57
<b>Основные факты и выводы</b>	17		
<b>Описание Объектов оценки</b>	20		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	26		
▶ Краткая характеристика региона	29		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31		
▶ Обзор рынка торговой недвижимости Ленинградской области	33		
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	35		

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,4%	3,9%	4,2%	3,9%	4,0%	4,1%
Индекс цен производителей*	2,0%	(3,7)%	4,0%	2,2%	4,8%	4,3%	4,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	5,1%	6,1%	6,2%	6,2%	6,1%	6,0%

Источник: EIU

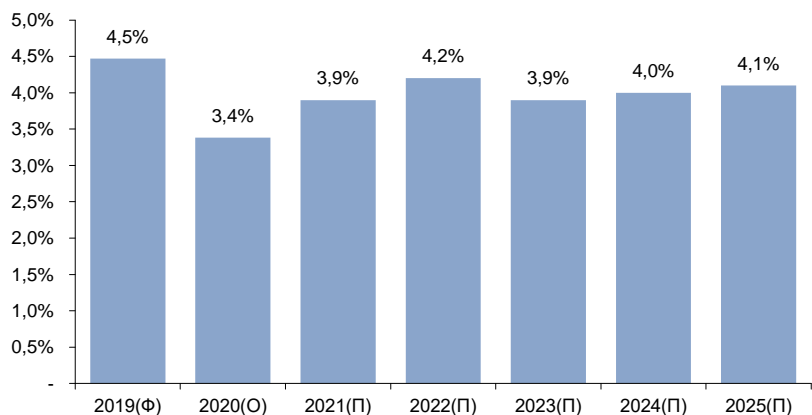
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%)
- Снижение оборота розничной торговли в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 г.). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее). В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 г.)
- Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов
- Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г после роста на 0,9% г/г в декабре)
- Спад в добывающем комплексе несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом
- Снижение выпуска обрабатывающей промышленности (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 г.). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска
- Снижение грузооборота транспорта составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта

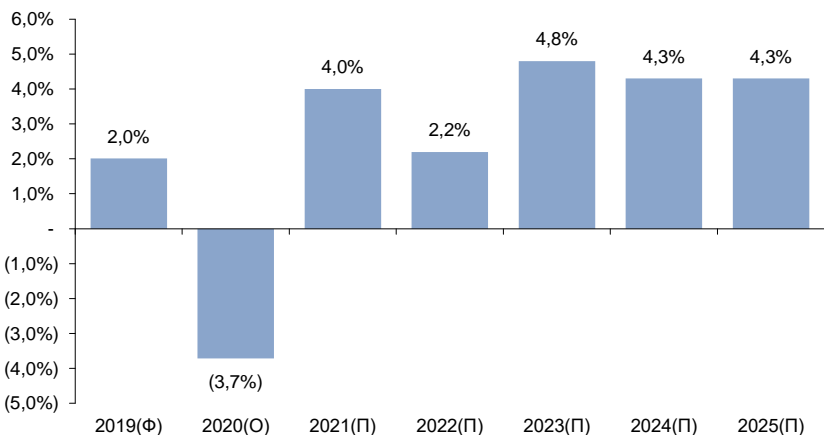
- По данным ЦБ РФ в январе–феврале российская экономика росла, несколько превосходя ожидания. В частности, выход на докоронавирусный уровень и его превышение происходит во все большее количество отраслей, в частности в электроэнергетике. Превышение докоронавирусного уровня электропотребления указывает на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей (нефтедобыча – важное исключение), в частности в обрабатывающей промышленности
- Экономическая активность в январе–феврале росла (с поправкой на сезонность), поддерживаемая активным восстановлением в экспортных отраслях и отраслях промежуточного потребления. Потребительские отрасли демонстрировали умеренный рост. Электропотребление превысило докоронавирусный уровень, указывая на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей, в частности в обрабатывающей промышленности
- Кредитная активность в январе–феврале сохранялась высокой, в том числе благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки, что продолжает оказывать поддержку внутреннему спросу
- Рост кредитования в начале 2021 г. продолжился, поддерживая восстановление экономической активности. Прирост рублевого розничного кредитования ускорился до 3,4% м/м S/A. Основным драйвером роста по-прежнему выступает ипотека, которая продолжает поддерживаться низкими ставками и действием льготных программ. Объем выдач рублевых ипотечных кредитов в январе вырос на 37,4% г/г, при этом значительная часть прироста определяется динамикой вторичного рынка – выдачи по ДДУ увеличились меньше, чем по портфелю в целом (на 35,3% г/г). В результате рост рублевого ипотечного портфеля составил 21,8% г/г, с учетом ипотечных ценных бумаг – 22,3%
- Потребительская активность, сдерживавшаяся в конце 2020 г. обострением эпидемической ситуации, в январе резко выросла (рост оборота розничной торговли на 3,8% м/м SA после 0,0% м/м SA в декабре) и достигла докоронавирусных уровней (-0,1% г/г после -3,6% г/г в декабре)
- В целях стабилизации выросших в цене продовольственных товаров Правительство Российской Федерации вводит новые механизмы регулирования, в том числе таможенного. С 2 июня будет введена плавающая пошлина на экспорт зерновых культур в размере 70% от разницы между экспортной и базовой ценами. Собранные средства предполагается перераспределить в виде субсидии пропорционально объему производства
- Без такой настройки механизма распределения пошлин и буфера существуют риски негативного влияния на предложение в зерновом сегменте, реализация которых может частично или полностью нивелировать первоначальный стабилизирующий эффект на ценовую динамику

### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



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

### Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2025 гг.



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

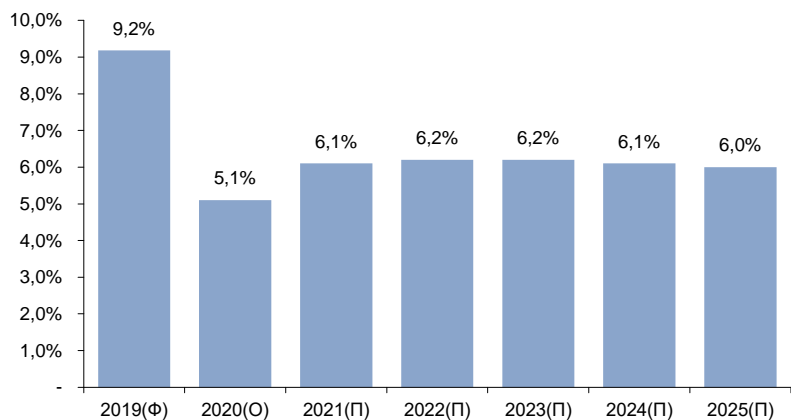
### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ В феврале годовая инфляция достигла 5,7% из-за сохранения повышенных текущих темпов роста цен с поправкой на сезонность, а также эффекта низкой базы февраля 2020 г. Опережающие индикаторы роста цен, в том числе цены производителей потребительских товаров и опросные данные предприятий, указывают на вероятное сохранение весной повышенных текущих месячных темпов роста цен (с поправкой на сезонность) вследствие роста издержек, в том числе связанных с перебоями в логистике поставок и перевозок. В результате увеличилась вероятность того, что к концу года инфляция окажется близко к верхней границе прогноза Банка России 3,7-4,2%, а возврат инфляции к 4,0% произойдет в 2022 г.
- ▶ На динамику цен в начале года продолжает действовать большое количество разнонаправленных факторов. После исчерпания влияния краткосрочных проинфляционных факторов можно ожидать постепенного замедления месячного роста цен до уровня, близкого к 4% в пересчете на год
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 3,9%, в 2022 г. – 4,2%, что сопоставимо с целевыми уровнями инфляции Банка России – 3,7-4,2% в 2021 г. и 4,0% в 2022 г.
- ▶ Согласно данным Банка России, дезинфляционные риски со стороны спроса ослабевают на фоне восстановления доходов. При этом сохраняется влияние на динамику цен со стороны проинфляционных факторов устойчивого характера со стороны предложения, связанных с ростом издержек производителей. Действие последних может сдерживать замедление инфляции в течение 2021 г. и задерживать ее возврат к 4,0% до 2022 г.

### Платежный баланс

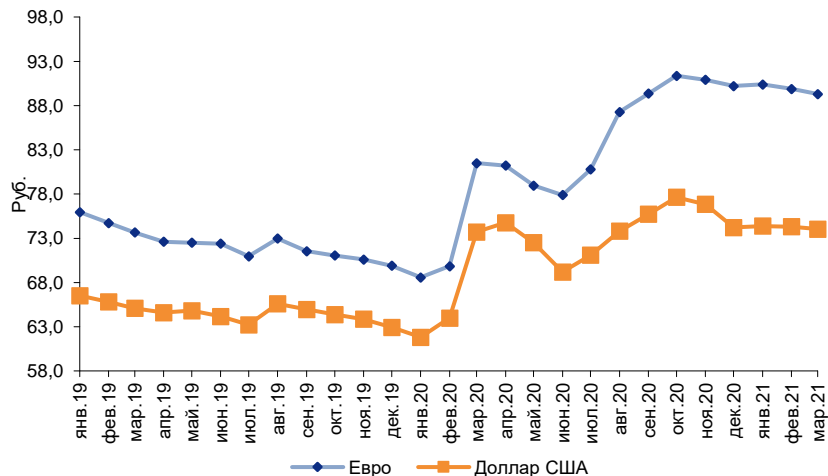
- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-феврале 2021 г. положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составило 13,1 млрд долл. США, уменьшившись на 4,5 млрд долл. США по сравнению с показателем сопоставимого периода 2020 г.
- ▶ Ключевую роль сыграло ослабление профицита внешней торговли товарами в результате снижения стоимостных объемов экспортных поставок углеводородного сырья, а также вследствие увеличения импорта товаров. При этом ухудшение внешнеторгового баланса было частично нивелировано сокращением дефицита баланса услуг
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора по итогам января-февраля 2021 г. сложилось в размере 12,0 млрд долл. США (14,7 млрд долл. США в сопоставимом периоде прошлого года) и сформировано в основном наращиванием иностранных активов как банками, так и прочими секторами
- ▶ Международные резервы увеличились на 0,5 млрд долл. США в основном за счет операций по покупке иностранной валюты, осуществленных Банком России на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила

### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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

### Курсы доллара США и евро в 2019 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, в 2020 г. общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее)
- ▶ По итогам 2020 г. наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост номинальной заработной платы в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), реальной заработной платы – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4 кв. 2020 г. номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3 кв. 2020 г., реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 г. соответственно)

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в феврале по сравнению с прошлым месяцем курс рубля укрепился к доллару на 0,1% по номинальному курсу. Средний номинальный курс доллара за февраль равнялся 74,32 рубля (против 74,39 рубля в январе), средний курс с начала года — 74,35 рубля за доллар
- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро в феврале на 0,6% по номинальному курсу против снижения в январе на 0,2%. Средний номинальный курс евро в феврале — 89,88 рубля (против 90,38 в январе). Средний курс января - февраля 2021 г. равен 90,11 рубля за евро

Оперативные индикаторы указывают на продолжение роста экономики в феврале. Среднедневной объем входящих платежей, проведенных через платежную систему Банка России, остается выше уровня IV квартала 2020 г. Наиболее устойчивая положительная динамика финансовых потоков наблюдается в отраслях внутреннего спроса. Прежде всего это касается отраслей потребительского спроса, который, судя по всему, выступит основным драйвером дальнейшего восстановления экономики

## Краткая характеристика региона (1/2)

### Герб г. Кингисеппа



Источник: Открытые источники

### Схема Кингисеппского района



Источник: Открытые источники

### Основная информация

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

### Экономика

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

### Транспорт

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

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектами оценки являются объекты недвижимого имущества:
  - **Объект оценки №1:** Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 12 348,0 кв. м, этажность: 2-3 этажа, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:286
  - **Объект оценки №2:** Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500,0 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256
- ▶ Так как оценка стоимости объекта может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то оценки следует классифицировать как торгово-развлекательный центр

## Ценообразующие факторы

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

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

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

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

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

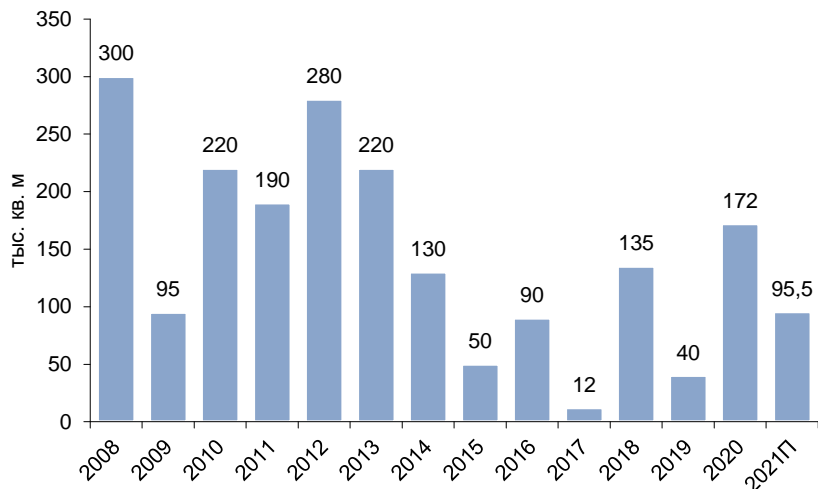
Источник: Анализ Исполнителя

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

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



## Динамика прироста качественных торговых площадей



Источник: IPG

## Основные индикаторы рынка

	П1 2019	П1 2020	П1 2021
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	3 073	3 093	3 219
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, шт.	120	122	125
Уровень вакантности, %	3,0%	3,4%	5,3%

Источник: Colliers International

## Ставки капитализации по данным рынка

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Colliers International, 1 пол. 2021 г.	9%	9,50%	9,3%
JLL, 1 пол. 2021 г.	9,75%	11,50%	10,6%
<b>Среднее</b>	<b>9,38%</b>	<b>10,50%</b>	<b>9,9%</b>

Источник: анализ Исполнителя

## Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

### Предложение

- ▶ По данным АйБи-Групп, прирост торговых площадей по итогам 1 кв. 2021 г. отсутствовал. Объем предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет 7 229 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 1 342,53 кв. м на одну тысячу человек)
- ▶ Летом прошлого года торговые центры заработали позже всех прочих объектов, и не успели восстановить показатели 2019 г. или хотя бы приблизиться к ним. Возврат ограничений осенью и частично — в июне 2021 г. не улучшил ситуацию. По мнению экспертов, восстановление рынка займет от полутора до двух лет при наиболее благоприятном сценарии
- ▶ Новых крупных торговых объектов введено не было. Были заявлены два проекта торговых или многофункциональных комплексов, предусматривающих в том числе торговые площади; например: торгово-развлекательный комплекс в Мурино, на Охтинской ал., площадью 24,2 тыс. кв. м с открытым паркингом
- ▶ Единственным по итогам полугодия новым объектом на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга остается центр мебели и интерьера «Кубатура», открывшийся в 1 кв. 2021 г.. На 2 пол. 2021 г. анонсировано открытие порядка 88 тыс. кв. м новых торговых площадей
- ▶ В целом интерес к объектам торгового назначения до недавнего времени был высок, однако данный сегмент рынка коммерческой недвижимости уже некоторое время назад показывал тенденцию к стагнации. В текущих условиях, по мнению большинства экспертов, он пострадал сильнее остальных
- ▶ Некоторые эксперты считают, что из-за кризиса стали востребованы новые концепции торговых центров: районные ТК пытаются превратить в общественные центры, подразумевающие большее социальное взаимодействие, включение образовательных и спортивных функций
- ▶ Существует и прямо противоположная точка зрения, что из-за пандемии утвердился новый тренд покупательского поведения: теперь покупатели все больше ходят в торговые центры целенаправленно, за конкретной покупкой, стремясь провести там как можно меньше времени, что резко снижает спонтанный спрос и приводит к снижению и среднего чека посещения торгового центра

### Спрос

- ▶ В целом восстановления спроса на помещения торговых объектов и стрит-ритейла будет зависеть от наличия или отсутствия ограничений в будущем и, в наибольшей степени, от темпов восстановления платежеспособного спроса населения
- ▶ Наиболее востребованы встроенные помещения до 100 кв. м, наименее — свыше 500 кв. м. Традиционно наибольший спрос проявляют операторы общественного питания, продуктов и одежды
- ▶ Второй квартал подряд fashion-операторы лидируют в объеме спроса. Данный сектор не теряет позиций и по количеству закрытий. Баланс рынка по итогам полугодия не изменился: по данным на конец июня 2021 г. в торговых центрах вакантно около 6% площадей

### Динамика уровня вакансии



Источник: Аналитика Restate

### Динамика уровня ставки аренды



Источник: Аналитика Restate

- ▶ В 1 пол. 2021 на рынке торговой недвижимости максимальную активность демонстрировали fashion-операторы, на долю которых пришлась треть новых открытий. Не снижали оборотов развития сети общественного питания, преимущественно сегмента mass-market. Новые рестораны почти полностью перенесли свою деятельность в сегмент street-retail. За полгода в рамках форматных торговых центров были открыты только 3 ресторана
- ▶ На рынок продолжает оказывать влияние развитие удаленных форматов работы поддерживая спрос на товары для дома, ремонта и декора. Этот сектор занял третье место по объему спроса в 1 пол. 2021 г.
- ▶ Сохраняется тенденция роста спроса на товары не первой необходимости: ювелирные изделия, сувениры, подарки, цветы, товары для хобби и пр. В городе не снижается интерес к развитию новых проектов гастрономических пространств. В 1 пол. 2021 г. были анонсированы проекты создания фуд-холлов в ТРК Atlantic City, «Норд», «Академический», «Континент» и «Заневский каскад», в рамках реконцепции Московского и Сытного рынков

### Показатели рынка

- ▶ Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 8,0%—9,5%
- ▶ Заполняемость для торговых комплексов на конец 2 кв. 2021 г. составляла до 90,3%. Наименее заполнены районные торговые центры, крупные и популярные объекты пострадали меньше всего.
- ▶ Ротация стрит-ритейла на основных торговых коридорах достигла максимума летом 2020 г. На конец 2 кв. 2021 г. она составляет не менее 10% на Старо-Невском проспекте, достигает максимума (15%) на Владимирском пр. и минимума на ул. Рубинштейна (3%—5%). В основном ротация приходится на сегмент общественного питания
- ▶ Средний уровень ставок для крупных объектов на конец 2 кв. 2021 г. составляет до 2 760 — 3 260 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600—700 руб./кв. м в мес. в среднем по рынку
- ▶ Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 106,6 — 136,6 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 870 — 1 170 руб./кв. м в мес. Постепенно снижаются ставки даже на самом дорогом торговом коридоре — участке Невского пр. от Адмиралтейства до пл. Восстания. Уровень арендных ставок на главных торговых коридорах на конец квартала составляет от 5 до 10 тыс. руб./кв. м.

### Прогноз

- ▶ Число новых проектов в Санкт-Петербурге остается ограниченным. В то же время город продолжает активно развиваться и застраиваться, что будет способствовать реализации новых единичных качественных проектов. Ожидается серьезный рост вакантных площадей в наименее качественных торговых центрах либо ротация арендаторов в пользу частных предпринимателей
- ▶ Управляющие компании торговых центров в 2021 г. будут больше задумываться о способах поддержки конкурентоспособности. Больше внимания будет уделяться маркетингу и мероприятиям, направленным на привлечение и удержание посетителей

Предложения по продаже торговых объектов в г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области				
Адрес (местоположение) объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Ленинградская область, Тосненский район, Тосненское городское поселение, Тосно г., проспект Ленина, 19	326	37 000 000	113 497	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249221764">https://www.cian.ru/sale/commercial/249221764</a>
Ленинградская область, Кировский район, Синявинское городское поселение, Синявино городской поселок, улица Кравченко, 11	727	40 000 000	55 021	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262465497">https://www.cian.ru/sale/commercial/262465497</a>
Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, пос. Аннино, улица Садовая, 47к1	3 775	220 000 000	58 277	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251259871">https://www.cian.ru/sale/commercial/251259871</a>
Ленинградская область, Волховский район, д. Вындин Остров	141	3 640 000	25 852	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263643802">https://www.cian.ru/sale/commercial/263643802</a>
Санкт-Петербург, Колпино, Тверская улица, 2/15	189	15 000 000	79 449	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239931293">https://www.cian.ru/sale/commercial/239931293</a>
Санкт-Петербург, Пушкин, Церковная улица, 10	417	18 200 000	43 603	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239990427">https://www.cian.ru/sale/commercial/239990427</a>
Ленинградская область, Гатчинский район, Большеколпанское с/пос, д. Химози	395	20 000 000	50 633	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262716151">https://www.cian.ru/sale/commercial/262716151</a>
Ленинградская область, Гатчинский район, Гатчина, улица Володарского, 24	783	73 000 000	93 231	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263643789">https://www.cian.ru/sale/commercial/263643789</a>
Ленинградская область, Сосновый Бор, улица Красных Фортвов, 49А	1 380	90 000 000	65 217	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263061245">https://www.cian.ru/sale/commercial/263061245</a>
Ленинградская область, Гатчинский район, Большеколпанское с/пос, д. Парицы, улица Большая, 3к4	129	3 800 000	29 549	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235222763">https://www.cian.ru/sale/commercial/235222763</a>
Санкт-Петербург, Пушкин, улица Архитектора Данини, 5	103	6 700 000	65 049	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262213664">https://www.cian.ru/sale/commercial/262213664</a>
Санкт-Петербург, Колпино, улица Веры Слуцкой, 89	114	7 499 000	66 070	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/248658551">https://www.cian.ru/sale/commercial/248658551</a>
Ленинградская область, Волосовский район, Волосово, проспект Вингиссара, 64	108	8 000 000	74 074	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/256713198">https://www.cian.ru/sale/commercial/256713198</a>
Ленинградская область, Кировский район, Павлово пгт, Советская улица, 3	325	9 900 000	30 471	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260415180">https://www.cian.ru/sale/commercial/260415180</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, Имени Свердлова пгт, Овцино мкр, проезд Западный, 2Б	161	13 000 000	80 796	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/261005337">https://www.cian.ru/sale/commercial/261005337</a>
Ленинградская область, Кировский район, Кировск, Северная улица, 4Б	365	16 500 000	45 205	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263643795">https://www.cian.ru/sale/commercial/263643795</a>
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, Центральная улица, 1/5	209	17 000 000	81 340	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251094332">https://www.cian.ru/sale/commercial/251094332</a>
Санкт-Петербург, Пушкин, Оранжевая улица, 21	3 274	180 000 000	54 979	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250493416">https://www.cian.ru/sale/commercial/250493416</a>
Ленинградская область, Кировский район, Отрадное, Ленинградское шоссе, 1В	6 283	200 000 000	31 832	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263150356">https://www.cian.ru/sale/commercial/263150356</a>
Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос, пос. Тельмана, 16	173	13 000 000	75 145	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262361061">https://www.cian.ru/sale/commercial/262361061</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово	560	53 700 000	95 893	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262748977">https://www.cian.ru/sale/commercial/262748977</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>25 852</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>113 497</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>63 240</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи торговой недвижимости составила 63 240 руб./кв. м, минимальное значение составило 25 852 руб./кв. м, максимальное значение составило 113 497 руб./кв. м

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

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Ленинградская область, Кингисеппский район, Кингисепп, Октябрьская улица, 22	61,7	46 275	9 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262763766">https://www.cian.ru/rent/commercial/262763766</a>
Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Клубный переулок, 2	29,0	52 200	21 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263153382">https://www.cian.ru/rent/commercial/263153382</a>
Ленинградская область, Кингисеппский район, Кингисепп, Октябрьская улица, 22	104,0	69 680	8 040	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/261396900">https://www.cian.ru/rent/commercial/261396900</a>
Ленинградская область, Ломоносовский район, Виллозское городское поселение, шоссе Таллинское, 40	240,0	240 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249479852">https://www.cian.ru/rent/commercial/249479852</a>
Ленинградская область, Кингисеппский район, Кингисепп, Большая гражданская улица, 2Г	353,0	264 743	9 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/251538049">https://www.cian.ru/rent/commercial/251538049</a>
Ленинградская область, Кировский район, Кировск, Набережная улица, 4а	400,0	360 000	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263483528">https://www.cian.ru/rent/commercial/263483528</a>
Санкт-Петербург, Пушкин, Московская улица, 25	637,7	637 063	11 988	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254913997">https://www.cian.ru/rent/commercial/254913997</a>
Ленинградская область, Выборгский район, Рощинское городское поселение, пос. Победа	400,0	360 000	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/237796034">https://www.cian.ru/rent/commercial/237796034</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, улица Арсенальная, 9	47,5	24 000	6 063	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262468122">https://www.cian.ru/rent/commercial/262468122</a>
Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Социалистическая улица, 22к4	30,0	30 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262089146">https://www.cian.ru/rent/commercial/262089146</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, улица Шоссе в Лаврики, 33	44,0	36 000	9 818	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262297596">https://www.cian.ru/rent/commercial/262297596</a>
Ленинградская область, Кировский район, Синявинское городское поселение, Синявино городской поселок, улица Кравченко, 12Б	73,0	47 450	7 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258509042">https://www.cian.ru/rent/commercial/258509042</a>
Ленинградская область, Гатчинский район, Сусанинское с/пос, пос. Семрино, 1-я линия, 21	117,0	50 000	5 128	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/260031302">https://www.cian.ru/rent/commercial/260031302</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, улица Шоссе в Лаврики, 76	72,0	57 600	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/250039783">https://www.cian.ru/rent/commercial/250039783</a>
Ленинградская область, Кировский район, пос. Мга, улица Железнодорожная, 59	110,0	80 000	8 727	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/261686281">https://www.cian.ru/rent/commercial/261686281</a>
Санкт-Петербург, Горелово тер., шоссе Красносельское, 40к3	60,0	90 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/233799470">https://www.cian.ru/rent/commercial/233799470</a>
Ленинградская область, Кировский район, Кировск, Пионерская улица, 14	123,6	182 928	17 760	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/235352599">https://www.cian.ru/rent/commercial/235352599</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, Муринское-1 ЖК	50,0	200 000	48 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263216656">https://www.cian.ru/rent/commercial/263216656</a>
Санкт-Петербург, р-н Невский, Рыбацкое, Тепловожная ул., 31	15,0	4 500	3 600	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/257544228/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/257544228/</a>
Санкт-Петербург, пос. Шушары, Славянка тер., шоссе Колпинское, 32	42,9	300 300	84 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/260392647">https://www.cian.ru/rent/commercial/260392647</a>
Санкт-Петербург, Пушкин, Московская улица, 25	169,0	378 560	26 880	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/251345971">https://www.cian.ru/rent/commercial/251345971</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>3 600</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>84 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>16 695</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенного анализа средняя стоимость аренды составила 16 695 руб./кв. м, минимальное значение составило 3 600 руб./кв. м, максимальное значение составило 84 000 руб./кв. м

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

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Санкт-Петербург, Северный пр-т, 5	5	22 000	52 800	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_5_m_2194096037">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_5_m_2194096037</a>
Санкт-Петербург, Планерная ул., 59	6	50 000	120 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/trts_leomall_1-y_etazh_ostrovok_u_prisma_6_m_2012910806">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/trts_leomall_1-y_etazh_ostrovok_u_prisma_6_m_2012910806</a>
Ленинградская область, Всеволожский р-н, Сертоловское городское поселение, Сертолово, жилой комплекс Новое Сертолово	5	20 000	48 000	<a href="https://www.avito.ru/sertolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_v_tts_2188995348">https://www.avito.ru/sertolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_v_tts_2188995348</a>
Санкт-Петербург, пр-т Авиаконструкторов, 5к2	8	8 000	19 200	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8_m_1618577478">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8_m_1618577478</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>19 200</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>120 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>60 000</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	55
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8		
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11	<b>Приложения</b>	57
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	14		
<b>Основные факты и выводы</b>	17		
<b>Описание Объектов оценки</b>	20		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25		
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>			
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	39		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	45		
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка (Объект оценки №2) сравнительным подходом	46		
▶ Определение справедливой стоимости торгово-развлекательного комплекса (Объекта оценки №1) доходным подходом	52		

### Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
  - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

### Термины и определения

#### Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

#### Подходы к оценке (ФСО №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

### Виды стоимости (135-ФЗ)

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

### Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

### Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1)

### Затратный подход

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



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

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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$P_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $P_{дев}$ )

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

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

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

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

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

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

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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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

### Методология оценки прав на земельные участки

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

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

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

### Условия применения метода сравнения продаж

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

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

### Условия применения метода распределения

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

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

### Условия применения метода выделения

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

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

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

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

### *Условия применения метода остатка*

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

### *Условия применения метода капитализации дохода*

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

### *Условия применения метода предполагаемого использования*

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

### Обоснование применимости подходов к оценке

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

### *Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта капитального строительства (Объекта оценки №1)*

#### ▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
- Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

#### ▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Объект оценки представляет собой торгово-развлекательный центр. Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Справедливая стоимость таких объектов во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового объекта. Поэтому основным подходом к оценке Объекта оценки №1 является доходный подход

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

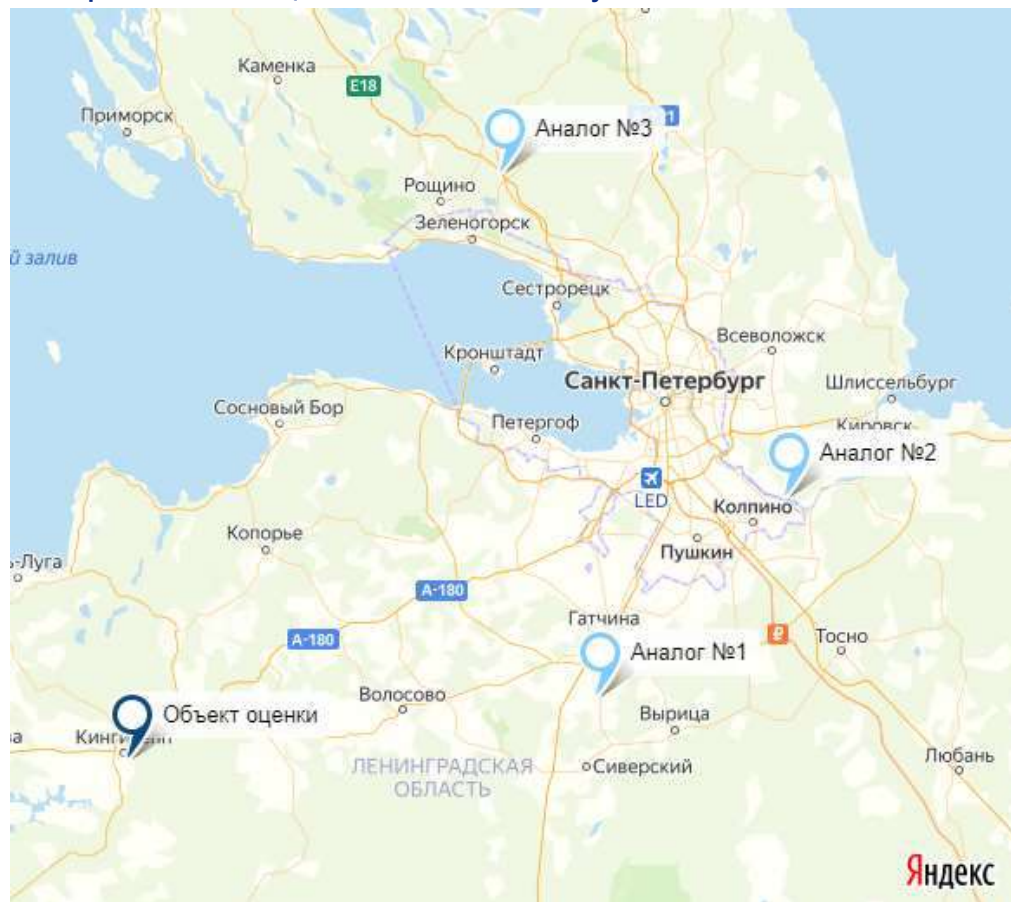
#### ▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки №1 определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод капитализации по расчетным моделям

### *Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости земельного участка (Объекта оценки №2)*

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать сравнительный и доходный подходы
- ▶ Выбор подходов для оценки земельного участка:
  - Проанализировав рынок недвижимости Ленинградской области, Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для определения справедливой стоимости земельного участка с использованием сравнительного подхода
  - При определении справедливой стоимости с использованием методов доходного подхода достоверность результата оказывается на крайне низком уровне. Это связано с большим количеством допущений, которые необходимо вводить в отсутствие бизнес-плана для прогнозирования денежных потоков. Таким образом, для определения справедливой стоимости земельного участка, Исполнитель принял решение отказаться от использования доходного подхода

## Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Ленинградская область, Гатчинский р-н, Кобринское сельское поселение, пос. Высокоключевой

Объект-аналог №2: Ленинградская область, Всеволожский р-н, Свердловское городское поселение, городской пос. имени Свердлова

Объект-аналог №3: Ленинградская область, Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, пос. Огоньки

## Определение справедливой стоимости земельного участка (Объекта оценки №2)

- ▶ Объект оценки №2 представляет собой земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500,0 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256
- ▶ Для определения справедливой стоимости земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках которого применялся метод сравнения продаж
- ▶ Метод сравнения продаж проводился путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимые с анализируемым
- ▶ Параметры, которые имели существенное различие, и тем самым могли влиять на стоимость, были скорректированы
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе сбора данных из открытых источников, а также обсуждения предложений с продавцами. Данные по объектам-аналогам приведены в таблице
- ▶ Обоснование введенных корректировок представлено далее
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- ▶ Расчет справедливой стоимости земельного участка представлен далее
- ▶ В результате проведенных расчетов справедливая стоимость права собственности на земельный участок, по состоянию на Дату оценки составляет:

**23 356 000 руб., округленно, НДС не облагается**

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Кобринское сельское поселение, пос. Высокоключевой	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Свердловское городское поселение, городской пос. имени Свердлова	Ленинградская область, Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, пос. Огоньки
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	10 500,0	1 020,0	17 644,0	11 579,0
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции	земли населенных пунктов, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания	земли населенных пунктов, размещение предприятий розничной торговли (киосков, магазинов, павильонов, торговых комплексов, рынков	земли промышленности, для размещения торгово-офисных объектов
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	01.09.2021	01.09.2021	01.09.2021	01.09.2021
<b>Цена, руб., НДС не облагается**</b>		2 100 000	37 450 000	32 000 000
<b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**</b>		2 059	2 123	2 764
<b>Контакты</b>		+7 (900) 644-15-48	+7 (921) 944-15-55	+7 (958) 599-98-08
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.avito.ru/bolshie_kolpany/zemelnye_uchastki/uchastok_102_sot_izhs_2105671404">https://www.avito.ru/bolshie_kolpany/zemelnye_uchastki/uchastok_102_sot_izhs_2105671404</a>	<a href="https://www.avito.ru/sverdlova/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_izhs_2150122064">https://www.avito.ru/sverdlova/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_izhs_2150122064</a>	<a href="https://ruads.org/leningradskaya_oblast_pervomayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_116_ga_promnaznacheniy_a_2148846940">https://ruads.org/leningradskaya_oblast_pervomayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_116_ga_promnaznacheniy_a_2148846940</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		2 059	2 123	2 764
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	01.09.2021	01.09.2021	01.09.2021	01.09.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,2%)	(10,2%)	(10,2%)
<b>Местоположение</b>	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Кобринское сельское поселение, пос. Высокоключевой	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Свердловское городское поселение, городской пос. имени Свердлова	Ленинградская область, Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, пос. Огоньки
<b>Статус населенного пункта</b>	райцентры с развитой промышленностью	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
<i>Корректировка на статус населенного пункта, %</i>		33,9%	33,9%	33,9%
<b>Расположение относительно красной линии</b>	расположен на красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		26,0%	26,0%	-
<b>Расположение относительно КАДа, км</b>	97	46	20	35
<i>Корректировка на расположение относительно КАДа, %</i>		(20,0%)	(35,0%)	(27,0%)
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	10 500,0	1 020,0	17 644,0	11 579,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(26,8%)	7,2%	1,3%
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции	земли населенных пунктов, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания	земли населенных пунктов, размещение предприятий розничной торговли (киосков, магазинов, павильонов, торговых комплексов, рынков	земли промышленности, для размещения торгово-офисных объектов
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя



## Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		1 827	2 242	2 459
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		117%	112%	72%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,273	0,285	0,442
<b>Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>2 224</b>		
<b>Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается</b>		<b>23 356 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,2%

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

	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 229, табл. 102, стр. 235, табл. 108	
Коллективное мнение оценщиков	9,3%
Коллективное мнение банкиров	11,0%
<b>Среднее, %</b>	<b>10,2%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют разное местоположение, необходимо применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2020 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, часть 1», 2020 г., стр. 81, табл. 15). Объект оценки относится к населенным пунктам категории «райцентры с развитой промышленностью (III)», а населенные пункты объектов-аналогов к категории «прочие населенные пункты (V)». Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 33,9%, рассчитанная следующим образом:  $(0,79/0,59-1)*100\%$

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и объект-аналог №3 расположены на красной линии застройки магистральных улиц, а объекты-аналоги №1 и №2 располагаются внутриквартально, поэтому требуется применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2020 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, часть 1», 2020 г., стр. 221, табл. 88). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила плюс 26%, рассчитанная следующим образом:  $(1,26-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на расположение относительно КАДа:** объект оценки и объекты-аналоги располагаются в различной удаленности от КАДа, необходимо применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2020 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, часть 1», 2020 г., стр. 150, табл. 56). Расчет корректировки приведен в таблице

### Корректировка на удаленность от КАДа

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от КАДа, км	97	46	20	35
Диапазон удаленности, км	70 - 100	40 - 50	20 - 30	30 - 40
Коэффициент корректировки		0,80	0,65	0,73
<b>Корректировка, %</b>		<b>-20,0%</b>	<b>-35,0%</b>	<b>-27,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2020 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, часть 2», 2020 г., стр. 106, рис. 19). Расчет корректировки производился по формуле  $y = 2,564 * x^{-0,134}$  и приведен в таблице

### Корректировка на площадь для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	10 500,0	1 020,0	17 644,0	11 579,0
Корректирующий коэффициент	0,74	1,01	0,69	0,73
<b>Корректировка, %</b>		<b>-26,8%</b>	<b>7,2%</b>	<b>1,3%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям
- ▶ Расчет стоимости Объекта оценки №1 производился из условия расчета справедливой стоимости единого объекта недвижимости за вычетом стоимости земельного участка

### Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ В силу того, что Объекты оценки принадлежат двум собственникам, однако представляют собой единый объект недвижимости, Исполнитель принял решение производить расчет справедливой стоимости доходным подходом для объектов оценки совместно, не разделяя их друг от друга, с выделением справедливой стоимости земельного участка по окончании расчета
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 12 348,00 кв. м. По данным Заказчика арендопригодная площадь составляет 10 113,1 кв. м, арендуемая – 9 968,1 кв. м
- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. Арендная ставка включает в себя эксплуатационные расходы и НДС

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

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

- ▶ Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости регионов России (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что фактические арендные ставки соответствует рыночным реалиям
- ▶ Согласно заключенным Договорам аренды, суммарный потенциальный валовой доход торгово-развлекательного центра составляет 113 165 277 руб./год с НДС
- ▶ Согласно Договору №НК2021/08 от 23.04.2021 г. арендаторам также предоставляются места для проведения промо-акций с раздачей информационных материалов. Расчет арендной платы производился из условий среднее количества часов проведения акций в год (108 часов) и стоимости одного часа аренды (250 руб./ч)
- ▶ Арендаторами, согласно данным Заказчика, возмещаются 90% стоимости коммунальных услуг, которые также являются статьей потенциального валового дохода
- ▶ Подробное описание статей формирования ПВД представлено в таблице

### Определение потенциального валового дохода ТРК REBUS

Наименование статьи дохода	Доход от сдачи в аренду, руб./мес. с НДС	Доход от сдачи в аренду, руб./год с НДС
Павильоны	9 125 989,77	109 511 877
Торговые острова	97 300,00	1 167 600
Банкоматы и вендинги	78 150,00	937 800
Земельный участок	25 000,00	300 000
Размещение рекламы	79 000,00	948 000
Прочие доходы	25 000,00	300 000
<b>Итого:</b>	<b>9 430 439,77</b>	<b>113 165 277</b>
Промо-акции	2 250,00	27 000
Возмещаемые коммунальные платежи	860 564,25	10 326 771
<b>Итого:</b>	<b>10 293 254,02</b>	<b>123 519 048</b>

Источник: анализ Исполнителя, данные Балансодержателя

- ▶ К прочим доходам отнесены доходы от проведения промо-акций с использованием площади ТРК и доходы от размещения оборудования для оказания услуг связи

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ По данным Балансодержателя уровень вакансии в торговом комплексе составляет 1,4%. Балансодержателем была предоставлена информация о фактических доходах с учетом данного уровня недозагрузки

- По данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 г., стр. 31, табл. 3). уровень вакансии торговых центров составляет диапазон значений от 5,6% до 16,6%. Фактический уровень загрузки комплекса не соответствует рыночным реалиям, поэтому Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по данным рынка. К расчету принималось значение, равное разнице рыночной и фактической недозагрузки. Подробный расчет уровня недозагрузки представлен в таблице далее

Расчет рыночной недозагрузки	
Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 31, табл. 3	12,00%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.07.2021 г.)	11,10%
<b>Среднее значение рыночной недозагрузки:</b>	<b>11,55%</b>
Недогрузка по фактическим данным ТРК "REBUS"	1,43%
<b>Значение недозагрузки, принимаемое к расчету</b>	<b>10,12%</b>

Источник: анализ Исполнителя, данные Балансодержателя

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

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

## Определение операционных расходов

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

### Эксплуатационные расходы

- По данным Балансодержателя были предоставлены фактические данные по эксплуатационным расходам Объектов оценки. Величина эксплуатационных расходов за 12 месяцев составила 20 316 341 руб. (1 693 028,43 руб./мес. \* 12 мес.)

### Страховые платежи

- Величина затрат на страхование имущества принята на основании фактических данных Балансодержателя по полисам страхования объектов, подробный расчет приведен далее

## Земельный налог

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

Расчет годовой величины затрат на страхование		
Наименование договора	Тип объекта	Премия, руб./год
Страховой полис страхования гражданской ответственности собственника №431-191-008257/21 от 01.02.2021	торговая недвижимость	53 647
Страховой полис страхования гражданской ответственности собственника №ALFX12011049114000	лифты и эскалаторы	1 500
Страховой полис страхования гражданской ответственности собственника №ALFX12037693013000	сеть газопотребления	16 500
Полис по страхованию имущества №426-191-009403/21	ТРЦ REBUS	131 305
<b>Итого:</b>		<b>202 952</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Налог на имущество

- Согласно данным менеджмента Балансодержателя, Департаментом городского имущества была допущена ошибка в 2020 г. и объект не был включен в перечень объектов, налогооблагаемая база которых рассчитывается от кадастровой стоимости. Оцениваемый объект по всем признакам, согласно п. 3-5 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ, попадает под условия включения в перечень. Согласно Ответу от Правительства Ленинградской области на заявление по вопросу включения объекта оценки в перечень зданий и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (Приложение 7), было подтверждено, что объект соответствует условиям и будет включен в реестр объектов, налогооблагаемой базой которых является их кадастровая стоимость. Исполнитель принял к расчету налогооблагаемую базу на основе кадастровой стоимости
- Согласно областному закону Ленинградской области «О налоге на имущество организаций» (в редакции от 08.06.2021 г.) размер налоговой ставки составляет 2,0% в 2021 г.
- Налог на имущество (торгово-развлекательный центр) составил 2 426 938 руб. в год (121 346 883 руб. \* 2,0%)

## Резерв на замещение

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

### Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	12 348,0	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	6 180	Лейфер 2020
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	15	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	13,59%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0660	
<b>Резерв на замещение</b>	<b>руб.</b>	<b>5 039 161</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 324, табл. 207). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 6 180 руб./кв. м

## Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2021», 2021 г., стр. 105) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). В результате чего вознаграждение составило 1 235 190 руб. в год с НДС (1% \* 123 483 830 руб.)

### Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	20 316 341
Налог на имущество	2 426 938
Земельный налог	387 675
Резерв на замещение	5 039 161
Страхование	202 952
Вознаграждение управляющей компании	1 235 190
<b>Итого, руб. округленно с НДС</b>	<b>29 608 300</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Ленинградской области» настоящего Отчета. Для определения итоговой рыночной стоимости объектов недвижимости к расчету принималось максимальное среднее значение по данным рынка, равное 10,5%

### Ставки капитализации по данным рынка

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Colliers International, 1 пол. 2021 г.	9%	9,50%	9,3%
JLL, 1 пол. 2021 г.	9,75%	11,50%	10,6%
<b>Среднее</b>	<b>9,38%</b>	<b>10,50%</b>	<b>9,9%</b>

Источник: анализ Исполнителя

## Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки №1 доходным подходом

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

**752 044 000 руб., с НДС**

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

### Расчет справедливой стоимости Объекта оценки №1 доходным подходом

Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	123 519 048
Недозагрузка, %	10,1%
Действительный валовый доход	111 023 594
Операционные расходы	29 608 300
Чистый операционный доход	81 415 294
Ставка капитализации, %	10,50%
<b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, руб. с НДС</b>	<b>775 400 000</b>
<b>Справедливая стоимость земельного участка, руб. с НДС</b>	<b>23 356 000</b>
<b>Справедливая стоимость торгово-развлекательного комплекса (Объекта оценки №1), руб. с НДС</b>	<b>752 044 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	14
<b>Основные факты и выводы</b>	17
<b>Описание Объектов оценки</b>	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	
▶ <b>Результаты оценки справедливой стоимости</b>	56
<b>Приложения</b>	57

## Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	775 400 000	1,0	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС</b>			<b>775 400 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости			
Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС /НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб. с НДС /НДС не облагается
Объект оценки №1:			
Торгово-развлекательный центр	47:20:0908002:286	626 703 333	752 044 000
Объект оценки №2:			
Земельный участок	47:20:0908002:256	23 356 000	23 356 000
<b>Итого:</b>		<b>650 059 333</b>	<b>775 400 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

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

**650 059 333 (Шестьсот пятьдесят миллионов пятьдесят девять тысяч триста тридцать три) руб., округленно без НДС**
- ▶ Подробные результаты стоимости каждого Объекта оценки приведены в таблице слева



	стр.		стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Приложения</b>	
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8	1. Декларация качества оценки	58
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11	2. Список используемой литературы	59
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	14	3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	60
<b>Основные факты и выводы</b>	17	4. Полисы страхования ответственности	61
<b>Описание Объектов оценки</b>	20	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	63
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25	6. Фотографии объекта оценки	64
<b>Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке</b>	38	7. Документы, предоставленные Заказчиком	67
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки</b>	55	8. Дополнительные материалы и расчеты	126
		9. Информация, полученная из источников сети Интернет	136

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

Генеральный директор

ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, [www.eiu.com](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
  - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.
  - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
  - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
  - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
  - <http://www.rusbonds.ru>
  - <https://www.cian.ru>
  - <https://www.avito.ru>



№ 3824 от 06.08.2021

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» о том, что Ситников Артем Дмитриевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.04.2011 за регистрационным № 3317.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер приказа	Продление
016848 -1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный резервный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019- 29.03.2022	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «06» августа 2021.

Дата составления выписки «06» августа 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

119311, Москва, ул. Вернадского, 8А, пом. XXIII  
www.smao.ru, (495) 604-41-89, 604-41-70, info@smao.ru

# Полисы страхования ответственности (1/2)

<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/7769019519</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>																																			
<p><b>г. Москва</b> Полис заключен на основании указанного Заявления на страхование ответственности оценочной и валютной договоров страхования (включительно юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), на который Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценочной», утвержденными Страховщиком 02.11.2019г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Возмещение спорки по настоящему Договору (премию и возмещение) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписание настоящим Договором, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выплатить. В случае, если лицо-либо за подписанной настоящим Договором противоречит Правилам страхования, предусматривающего ему имеют действие настоящего Договора.</p>																																			
<b>СТРАХОВАЩИЙ:</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 118102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 6. ИНН 7712060634, КПП 771201001 р/с 40701010901300000366 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101010100000000393. БИК 044525565																																		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» <b>108848, город Москва, город Троицк, Академическое кладбище, дом 4, м/к кадастр по м.к 3</b> <b>ИНН: 772648899</b>																																		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Изменения в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования, период прекращения действия Договора оговаривается Правилами страхования.																																		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: <b>501 000 000,00 руб.</b> (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (регулируется)																																		
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)																																		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>400 000,00 руб.</b> (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем единовременно переисчислен на расчетный счет лица в адрес Страховщика 3-м числом в последующем квартале. <table border="1" data-bbox="621 714 973 828"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последним действительным договором прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления с договором расторжения договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действует страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящим Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действует страхование.</p>		Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до	1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	9	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	10	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек
Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до																																	
1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																	
2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																	
3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																	
4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																	
5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																	
6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																	
7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																	
8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																	
9	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																	
10	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоправные незаконные действия третьих лиц, возникающие в результате нарушения Страхователем договора на основании оценки при осуществлении оценочной деятельности, а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобригательств в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; б) риском возникновения профессиональных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с привлечением ему третьими лицами (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																																		
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору риском, на который осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодобригательств) в результате нарушения Страхователем договора на основании оценки при осуществлении оценочной деятельности (иски, требования) о возмещении вреда, причиненного третьими лицами (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																																		

<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	послужившей основой Страхователю в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) или по пазу 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.							
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Страховым случаем является событие, описанное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусматривающее наличие ИСТРАХОВОЙ РИСКА. Настоящего Юридического лица наступления которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодобригательств, оруд имущественных интересов которых нанесен в результате застрахованной деятельности Страхователя, и наличие обязанности Страхователя осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение профессиональных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с привлечением к требованиям (искам, претензиям) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предприняты гласноному лицу/лицам со Страхователем и такие расходы произведены с целью исполнения требований (иска, претензии) о возмещении вреда или оспаривания требований.							
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страхователь обязуется по выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.18 Правил страхования.							
<b>СТРАХОВЫЕ ПОКРЫТИЕ</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодобригательств);</li> <li>• компенсационные расходы на адвокатские услуги, расходы и прочие издержки Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предъявлению страховых исков (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит ему вред);</li> <li>• расходы по увеличению размера страхового ущерба;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с привлечением ему третьих лиц (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещение не подлежит) убыток, расходы, указанные в п. 10.18 Правил страхования.							
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	Предметом оценки при оформлении ответственности, который могут послужить основанием для предъявления претензии или иски третьих лиц, в том же при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок с момента взыскания или по истечении срока взыскания в судебном порядке, обоснованность и законность поступившей претензии по и-треб. Выгодобригательств или по истреб. по адресу Российской Федерации, 118102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в кратчайшие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="1346 714 1823 828"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>в 1 (один) день</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 000 до 10 000 000 000</td> <td>до 10 (десяти) дней</td> </tr> </tbody> </table> Сумма 200 000 000		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	в 1 (один) день	От 40 000 000 до 10 000 000 000	до 10 (десяти) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)							
До 40 000 000	в 1 (один) день							
От 40 000 000 до 10 000 000 000	до 10 (десяти) дней							
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация							
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном в Правилах страхования. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.							
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСООБЕНИЯ</b>	Переные представители Страхователя, ответственные за взаимодействие со Страхователем: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Писарева Татьяна Сергеевна, тел. +7 (495) 786-09-00 доб.15-80, эл. почта: <a href="mailto:Татьяна.Писарева@alfast.ru">Татьяна.Писарева@alfast.ru</a></li> <li>- Клименко Александр Александрович, тел. +7 (495) 786-09-00 доб.50-73, эл. почта: <a href="mailto:Александр.Клименко@alfast.ru">Александр.Клименко@alfast.ru</a></li> </ul> Переные представители Страхователя, ответственные за взаимодействие со Страхователем: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Систарова Наталья Николаевна, эл. почта: <a href="mailto:natsharov@dfp-rating.com">natsharov@dfp-rating.com</a></li> </ul> Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и действуют, если не оговорено иное.							
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	1. Правила страхования профессиональной ответственности оценочной АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.							
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	<b>СТРАХОВАЩИЙ:</b> АО «АльфаСтрахование»						
в лице Генерального директора Ситникова Артем Владимирович, действующего на основании Устава		в лице Председателя правления исполнительного страхования Корпоративного блока МРЧ, Шушарова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №1188478 от 27 октября 2019г.						

Полисы страхования ответственности (2/2)

<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0919R/776/90197/19</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p>		 <p><b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b></p>											
г. Москва	27 октября 2019 г.												
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), возместить страховое возмещение и в пределах установленных настоящим Договором сроков премию и выплаты ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2015», (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (премии и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если выше-названный Страхователь не согласен с условиями настоящего Договора, подтверждающего оплату выкупной суммы настоящего Договора.</p>													
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<p>АО «АльфаСтрахование»          Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б,          ИНН 7713006634, КПП 772001001          р/с 40701810901300000305 и АО «Альфа Банк»,          г. Москва, с/с 30101810200000000893,          БИК 044025943</p>												
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<p>Оценщик <b>Семкин Артем Дмитриевич</b>          Адрес регистрации: ИНН 509101103401</p>												
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:</b>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанной в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>												
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, лимиты:</b>	<p>Страховая сумма составляет: <b>101 999 000,00 руб.</b> (сто один миллион девятьсот тысяч рублей 00 копеек)          Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)          Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>												
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>												
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет: <b>44 000,00 руб.</b> (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем банковского перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Относится к сроку действия</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неполной оплаты страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без уведомления Страхователя уведомлении о досрочном расторжении договора и без уведомления двусторонним соглашением о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании акта Страховщика.          В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 16 (шестнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страхователь имеет право вернуть часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>		Взнос	Сумма, руб.	Относится к сроку действия	1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	1 января 2020 г.	2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	1 января 2021 г.
Взнос	Сумма, руб.	Относится к сроку действия											
1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	1 января 2020 г.										
2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	1 января 2021 г.										
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>Объектом страхования является профессиональный интерес, связанный с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие применения судебной задолжки, заключенному договору на проведение оценки, и/или третьим лицам (выгододержателями); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя в связи с возмещением ему требования третьими лицами (выгододержателями) в результате наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.</p>												
<b>СТРАХОВЫЙ РИСК:</b>	<p>Страховым риском является профессиональное событие, на случай наступления которого происходит страховое событие.          Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за применение вклада имущества третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба;          при условии, что:          - действия / бездействия оценщика, повлекшие применение вклада, произошли в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.;          - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого производится претензия;          - требование о возмещении вклада (и/или, претензий), примененного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.          Страховым случаем с учетом всех условий, оговоренных в описании, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (указанный Страхователем) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба.          Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требования третьими лицами (выгододержателями) в отношении вклада, лица наступления</p>												
<b>СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:</b>													

<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно согласованы со Страховщиком и такие расходы происходят в целях исполнения требований (и/или, претензий) о возмещении вреда или о возмещении ущерба возмещателями.</p> <p>Профессиональная деятельность, Страхователя, направленной на осуществление в оценочных целях оценки имущества или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, ответственности.</p>
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ:</b>	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не реорганизовано) в отношении: претензий, исков о возмещении вреда, указанных в п. 3.7 Правил страхования.          Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.18 Правил страхования.</p> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (выгододержателями);</li> <li>целесообразные расходы выдвинутого требования по представлению заключения обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предусмотренным страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подпадает сам вред);</li> <li>расходы по увеличению примененного страховым случаем ущерба;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за применение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма» Правил страхования, франшизы настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.9 Правил страхования.</p>
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:</b>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или если третьим лицам в связи с применением Страхователем претензии (иски) третьим лицам и/или предъявлению иска в письменном виде сообщить о событии Страхователю с указанием имени, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:soa@alfast.ru">soa@alfast.ru</a> или по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.          Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 9 (девяти) рабочих дней с даты получения Страховщиком акта. День выплаты страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанной в Правилах страхования.          Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.          Российская Федерация</p>
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Страхователем по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.          В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
<b>ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ:</b>	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.          Подпись, представитель Страхователя, ответственность за достоверность со Страхователем:          - Любова Наталья Николаевна, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.15-82, эл. почта: <a href="mailto:lvnova@alfast.ru">lvnova@alfast.ru</a>          - Паричев Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.06-73, эл. почта: <a href="mailto:kolybavskaya@alfast.ru">kolybavskaya@alfast.ru</a>          - Сысоева Наталья Николаевна эл. почта: <a href="mailto:nulybina@alfast.ru">nulybina@alfast.ru</a>          Любая дописка и дополнение к настоящему Договору оформляется в виде допсоглашений, составленных в простой письменной форме и составляет его неотъемлемую часть.</p>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<p>          Семкин Артем Дмитриевич</p>
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<p>АО «АльфаСтрахование»            в лице Руководителя территориального регионального страхования Корпоративное ООО ИФЦ Шуваляев Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №1180818 от 27 октября 2019 г.</p>



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа





Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Выписка из ЕГРН на здание

**ФГИС ЕГРН**  
Федеральное информационное агентство «Росреестр»

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Раздел 1

На основании запроса от 02.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

**Данные**

вид объекта недвижимости \_\_\_\_\_  
Лист № \_\_\_\_\_ Раздела **1** Всего листов раздела **1** Всего листов отчета \_\_\_\_\_  
**02.09.2021 № 59/2021/414788270** Всего разделов \_\_\_\_\_ Всего листов отчета \_\_\_\_\_  
Кадастровый номер: **47/20/0906002/286**

Номер кадастрового квартала	47/20/0906002
Дата присвоения кадастрового номера	29.01.2020
Раннее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	Российская Федерация, Новгородская область, Хвалынский муниципальный район, Иванинское городское поселение, город Иванино, пресект. Варла Мадара, здание 42
Площадь, кв. м	123 кв.
Материал	данные отсутствуют
Назначение	Торгово-развлекательный центр
Количество этажей, в том числе подземных (этажи)	2-3
Материал наружных стен	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	2011
Год завершения строительства	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	123348883

Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Раздел 1

На основании запроса от 02.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

**Данные**

вид объекта недвижимости \_\_\_\_\_  
Лист № \_\_\_\_\_ Раздела **1** Всего листов раздела **1** Всего листов отчета \_\_\_\_\_  
**02.09.2021 № 59/2021/414788270** Всего разделов \_\_\_\_\_ Всего листов отчета \_\_\_\_\_  
Кадастровый номер: **47/20/0906002/286**

Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в рамках которых выполнялся объект недвижимости	47/20/0906002/286
Кадастровый номер помещений, помещений, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального хозяйства	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса	
Кадастровый номер земельного участка, если образован в состав единого недвижимого комплекса объектов недвижимости, расположенных на одном земельном участке	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данская Екатерина Владимировна ИМ7-13-0782
Статус земли об объекте недвижимости	Земля об объекте недвижимости имеет статус "аграрный"
Общие отметки	Сведения о названии, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус "без изменений действительности". Право собственности, право обременения объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с недвижимыми отсутствует, количество этажей, в том числе подземные этажи отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель отчета	

Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия

М.П.

# Документы, предоставленные Заказчиком (2/59)

Раздел 2

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>02.08.2021</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов	Всего листов отчета
Кадастровый номер: <b>47:20:0908002:286</b>			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ИСК ИВБИСИТЕТ", ИНН: 4755077874		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность, № 47-20-0908002-286-47/018/2020-1 от 29.03.2020		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
вид: Аренда (в том числе, субаренда)			
дата государственной регистрации: 06.07.2020			
номер государственной регистрации: 47-20-0908002-286-47/018/2020-3			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 06.07.2020 по 31.12.2029			
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "М.Андрю Монумент", ИНН: 7707048740	
основание государственной регистрации:		"Договор аренды будущей недвижимости" №482019/13 от 22.11.2019; "Договорительное соглашение" №1 от 27.01.2020, ... "Договорительное соглашение" от 06.03.2020; "Договорительное соглашение" от 10.03.2020	
вид: Аренда (в том числе, субаренда)			
дата государственной регистрации: 25.08.2020			
номер государственной регистрации: 47-20-0908002-286-47/018/2020-7			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 25.08.2020 на семь лет			
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БУРПР РУС", ИНН: 7719723699	
основание государственной регистрации:		"Договор аренды нежилого помещения" №482020/13 от 31.01.2020	
Государственный регистратор		ФГУК ЕФРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 2

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>02.08.2021</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов	Всего листов отчета
Кадастровый номер: <b>47:20:0908002:286</b>			
вид:		Аренда (в том числе, субаренда)	
дата государственной регистрации:		03.10.2020	
номер государственной регистрации:		47-20-0908002-286-47/018/2020-11	
3.1.3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.09.2020 на 10 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Союз Святого Иовакия Вланы", ИНН: 7729703554	
основание государственной регистрации:		"Договор аренды нежилого помещения" №2229 от 16.09.2020	
вид: Аренда (в том числе, субаренда)			
дата государственной регистрации: 07.06.2021			
номер государственной регистрации: 47-20-0908002-286-47/015/2021-18			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: на 5 лет			
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сандерс", ИНН: 7814584866	
основание государственной регистрации:		"Договор аренды нежилого помещения" №482020/09 от 28.02.2020; "Договорительное соглашение и Договору аренды нежилого помещения" от 21.07.2020	
вид: Аренда (в том числе, субаренда)			
дата государственной регистрации: 07.08.2020			
номер государственной регистрации: 47-20-0908002-286-47/018/2020-5			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.08.2020 на семь лет			
3.1.5.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "МАКСИМОВ", ИНН: 7828501400	
основание государственной регистрации:		"Договор аренды нежилого помещения" №482019/38 от 26.12.2019; "Договорительное соглашение и Договору аренды нежилого помещения" от 26.12.2019; "Договорительное соглашение и Договору №482019/38 аренды нежилого помещения" от 26.12.2019 от 15.07.2020	
Государственный регистратор		ФГУК ЕФРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b>	Всего разделов
02.05.2021 № 99/2021/414788270		47/20.0906002/286	
Кадастровый номер		47/20.0906002/286	
1. вид	Аренда (в том числе субаренда)		
2. дата государственной регистрации	01.10.2020		
3. номер государственной регистрации	47/20.0906002-286-47/010/0020-0		
3.1 в срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.10.2020 по 31.01.2025		
лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ИЖСОНА ГРУПП", ИНН: 7703269403		
основание государственной регистрации	"Договор аренды помещений помещений" №АГ-745 от 01.03.2020		
5. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о недвижимости государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоприращения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права, перевода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:			
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Раздел 5

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b>	Всего разделов
02.05.2021 № 99/2021/414788270		47/20.0906002/286	
Кадастровый номер		47/20.0906002/286	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке:			
			
Масштаб 1		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Раздел 5.1

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____		Раздела <b>5.1</b>		Всего листов раздела <b>5.1</b>		Всего листов отчета _____
02.09.2021 № 59/2021/414788270						
Кадастровый номер:				47:20:0900002:286		
I. Сведения о координатных характеристиках точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК 53 (Зона 2)						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1.1	373114.99	1267776.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.2	373165.37	1267855.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.3	373122.6	1267866.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.4	373124.68	1267871.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.5	373108.36	1267877.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.6	373107.39	1267873.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.7	373088.02	1267880.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.8	373081.42	1267874.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.9	373066.3	1267832.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.10	373061.38	1267834.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.11	373057.23	1267822.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.12	373061.52	1267820.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.13	373033.7	1267798.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	
				М.П.		

Раздел 5.1

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____		Раздела <b>5.1</b>		Всего листов раздела <b>5.1</b>		Всего листов отчета _____
02.09.2021 № 59/2021/414788270						
Кадастровый номер:				47:20:0900002:286		
I. Сведения о координатных характеристиках точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК 53 (Зона 2)						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1.1	373114.99	1267776.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.1	373052.34	1267807.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.2	373052.49	1267807.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.3	373052.3	1267806.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.4	373051.95	1267807.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.5	373052.34	1267807.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.1	373055.07	1267815.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.2	373055.23	1267815.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.3	373054.84	1267815.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.4	373054.68	1267815.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.5	373055.07	1267815.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4.1	373063.77	1267837.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4.2	373063.57	1267838.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4.3	373063.18	1267838.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	
				М.П.		

# Документы, предоставленные Заказчиком (5/59)

Формат 5.1

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Здание: \_\_\_\_\_ вид объекта недвижимости: \_\_\_\_\_  
 Лист № \_\_\_\_\_ Раздела **5.1** Всего листов раздела **5.1** Всего разделов \_\_\_\_\_ Всего листов отчета: \_\_\_\_\_  
**02.09.2021 № 99/2021/414768270**  
 Кадастровый номер: **47:20:0908002:286**

№ п/п Точка	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки, координат	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
4.4	373062.89	1287837.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4.1	373063.27	1287837.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5.1	373066.34	1287845.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.2	373066.32	1287846	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3.3	373065.93	1287846.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5.4	373065.77	1287845.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5.1	373066.36	1287845.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6.1	373068.92	1287853.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6.2	373069.07	1287853.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6.3	373068.88	1287853.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6.4	373068.53	1287853.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6.1	373068.92	1287853.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7.1	373071.63	1287860.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7.2	373071.79	1287861.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Формат 5.1

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Здание: \_\_\_\_\_ вид объекта недвижимости: \_\_\_\_\_  
 Лист № \_\_\_\_\_ Раздела **5.1** Всего листов раздела **5.1** Всего разделов \_\_\_\_\_ Всего листов отчета: \_\_\_\_\_  
**02.09.2021 № 99/2021/414768270**  
 Кадастровый номер: **47:20:0908002:286**

№ п/п Точка	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки, координат	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
7.3	373071.4	1287861.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7.4	373071.24	1287860.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7.1	373071.63	1287860.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6.1	373074.39	1287868.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6.2	373074.54	1287868.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6.3	373074.15	1287868.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6.4	373074	1287868.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6.1	373074.39	1287868.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9.1	373146.3	1287862.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9.2	373146.46	1287863.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9.3	373146.07	1287862.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9.4	373145.91	1287862.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9.1	373146.3	1287862.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10.1	373138.77	1287865.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Формат 5.1

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист №		Раздел №		Всего листов раздела		Всего листов отчета	
02.09.2021		№ 99/2021/414788270					
Кадастровый номер:				47:20:0908002:286			
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки, координат, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
10.2	373138.53	1287865.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
10.3	373138.54	1287865.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
10.4	373138.38	1287865.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
10.5	373138.77	1287865.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
11.1	373131.26	1287868.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
11.2	373131.42	1287868.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
11.3	373131.03	1287868.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
11.4	373130.87	1287868.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
12.1	373114.99	1287776.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
12.2	373145.37	1287859.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
12.3	373146.55	1287869.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
12.4	373108.36	1287877.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
12.5	373107.39	1287873.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.			

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Формат 5.1

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист №		Раздел №		Всего листов раздела		Всего листов отчета	
02.09.2021		№ 99/2021/414788270					
Кадастровый номер:				47:20:0908002:286			
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки, координат, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
12.6	373088.52	1287880.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
12.7	373081.42	1287874.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
12.8	373078.72	1287867.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
12.9	373074.05	1287868.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
12.10	373071.8	1287867.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
12.11	373053.7	1287798.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
12.1	373114.99	1287776.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
2. Описание 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			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.			



Раздел 5.1

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

вид объекта недвижимости:						
Лист № _____ Раздела <b>5.1</b> , Всего листов раздела <b>5.1</b> , Всего разделов: _____, Всего листов отчета: _____						
02.08.2021 № <b>59/2021/014788270</b>						
Кадастровый номер:				47/20/0800002/286		

3. Сравнения о характерных точках периметра контура объекта недвижимости с контуром (оси туровки) иных зданий, сооружений, объектов инженерного строительства

Система координат: МСК 55 (Зона 2)

Зона № \_\_\_\_\_

Номер характерной точки контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровый номер или иные объекты недвижимости, с контуром которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС, ЕГРН
подпись	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 6

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о части объекта недвижимости**

вид объекта недвижимости:	
Лист № _____ Раздела <b>6</b> , Всего листов раздела <b>6</b> , Всего разделов: _____, Всего листов отчета: _____	
02.08.2021 № <b>59/2021/014788270</b>	
Кадастровый номер: 47/20/0800002/286	

(План этажа (части этажа), план объекта недвижимости части объекта недвижимости)	Учетный номер части 10
--	------------------------



Масштаб 1:	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГИС, ЕГРН
подпись	подпись
М.П.	

# Документы, предоставленные Заказчиком (8/59)

Раздел 6

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел №	Листов раздела №	Всего разделов
02.08.2021	№ 89/2021/14788270		
Кадастровый номер:		47:20:09:06002:286	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости части объекта недвижимости		Учетный номер части 2	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС, ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Раздел 6


Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел №	Листов раздела №	Всего разделов
02.08.2021	№ 89/2021/14788270		
Кадастровый номер:		47:20:09:06002:286	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости части объекта недвижимости		Учетный номер части 2	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС, ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

# Документы, предоставленные Заказчиком (9/59)

Раздел 6

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 02.06.2021	Раздел № 89/2021/14788270	Всего листов раздела № 6	Всего листов отчета
Кадастровый номер: 47:20:0908002:286			
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости части объекта недвижимости		Учетный номер части 4	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС, ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	муниципал. функция
М.П.			

Раздел 6

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 02.06.2021	Раздел № 89/2021/14788270	Всего листов раздела № 6	Всего листов отчета
Кадастровый номер: 47:20:0908002:286			
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости части объекта недвижимости		Учетный номер части 5	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС, ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	муниципал. функция
М.П.			

# Документы, предоставленные Заказчиком (10/59)

Раздел 6

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 02.06.2021	Раздел № 89/02/021/014788270	Лист № 02.06.2021	Раздел № 89/02/021/014788270
Кадастровый номер: 47:20:0908002:286			
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости части объекта недвижимости		Учетный номер части 7	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС, ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	муниципал. функция
М.П.			

Раздел 6

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 02.06.2021	Раздел № 89/02/021/014788270	Лист № 02.06.2021	Раздел № 89/02/021/014788270
Кадастровый номер: 47:20:0908002:286			
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости части объекта недвижимости		Учетный номер части 8	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС, ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	муниципал. функция
М.П.			

# Документы, предоставленные Заказчиком (11/59)

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях объекта недвижимости

Раздел 6

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов
02.08.2021	№ 89/2021/014788270		
Кадастровый номер:		47/20/09/08/002/286	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части 9	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях объекта недвижимости

Раздел 6.1

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	
02.08.2021	№ 89/2021/014788270			
Кадастровый номер:		47/20/09/08/002/286		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат: ПКК-53 (Зона 2)				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м:		Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373084.72	1287787.21	0,004	данные отсутствуют
2	373093.36	1287817.69	0,004	данные отсутствуют
3	373088.23	1287820.38	0,004	данные отсутствуют
4	373086.28	1287820.23	0,004	данные отсутствуют
5	373086.31	1287828.25	0,004	данные отсутствуют
6	373086.27	1287828.16	0,004	данные отсутствуют
7	373085.2	1287830.38	0,004	данные отсутствуют
8	373053.85	1287857.58	0,004	данные отсутствуют
9	373053.92	1287796.36	0,004	данные отсутствуют
1	373084.72	1287787.21	0,004	данные отсутствуют
Государственный реестратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

# Документы, предоставленные Заказчиком (12/59)

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части объекта недвижимости

Раздел 6.1

<b>Здание</b>				
вид объекта недвижимости				
Лист № _____ Раздела <b>6.1</b> Всего листов раздела <b>6.1</b> Всего разделов _____ Всего листов отчета _____				
02.09.2021 № 89/2021/414788270				
Кадастровый номер: 47:20:0908002:286				
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 10				
Система координат: РКМ-53 (Зона 2)				
Зона № _____				
№ п/п точка	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373113.39	1287820.33	0,00	данные отсутствуют
2	373128.83	1287814.74	0,00	данные отсутствуют
3	373131.42	1287821.88	0,00	данные отсутствуют
4	373131.04	1287822.02	0,00	данные отсутствуют
5	373131.18	1287822.4	0,00	данные отсутствуют
6	373131.16	1287822.26	0,00	данные отсутствуют
7	373133.19	1287826.77	0,00	данные отсутствуют
8	373125.39	1287829.4	0,00	данные отсутствуют
9	373123.75	1287825.09	0,00	данные отсутствуют
10	373124.03	1287824.98	0,00	данные отсутствуют
11	373123.9	1287824.63	0,00	данные отсутствуют
12	373123.52	1287824.75	0,00	данные отсутствуют
13	373123.62	1287825.03	0,00	данные отсутствуют
14	373116.48	1287827.62	0,00	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части объекта недвижимости

Раздел 6.1

<b>Здание</b>				
вид объекта недвижимости				
Лист № _____ Раздела <b>6.1</b> Всего листов раздела <b>6.1</b> Всего разделов _____ Всего листов отчета _____				
02.09.2021 № 89/2021/414788270				
Кадастровый номер: 47:20:0908002:286				
№ п/п точка	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	373116.38	1287827.33	0,00	данные отсутствуют
16	373115.58	1287827.48	0,00	данные отсутствуют
1	373113.39	1287820.33	0,00	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

# Документы, предоставленные Заказчиком (13/59)

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части объекта недвижимости

Раздел 6.1

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов отчета
02.08.2021	№ 6.1	№ 89/2021/014788270		
Кадастровый номер:		47/20/09/08/002/286		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 2				
Система координат: РКК-53 (Зона 2)				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м:		Средняя квадратическая погрешность определений координат по характерным точкам контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373114.9	1287776.27	0,00	данные отсутствуют
2	373126.2	1287897.48	0,00	данные отсутствуют
3	373122.21	1287898.94	0,00	данные отсутствуют
4	373124.52	1287815.23	0,00	данные отсутствуют
5	373126.6	1287816.75	0,00	данные отсутствуют
6	373116.62	1287899.62	0,00	данные отсутствуют
7	373116.61	1287812.21	0,00	данные отсутствуют
8	373108.8	1287785.22	0,00	данные отсутствуют
9	373107.18	1287782.91	0,00	данные отсутствуют
10	373106	1287776.67	0,00	данные отсутствуют
11	373114.9	1287776.27	0,00	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
М.П.				

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части объекта недвижимости

Раздел 6.1

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов отчета
02.08.2021	№ 6.1	№ 89/2021/014788270		
Кадастровый номер:		47/20/09/08/002/286		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 2				
Система координат: РКК-53 (Зона 2)				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м:		Средняя квадратическая погрешность определений координат по характерным точкам контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	373120.89	1287817.55	0,00	данные отсутствуют
2	373121.29	1287817.41	0,00	данные отсутствуют
3	373121.63	1287818.7	0,00	данные отсутствуют
4	373124.65	1287815.39	0,00	данные отсутствуют
5	373122.34	1287809	0,00	данные отсутствуют
6	373126.24	1287817.58	0,00	данные отсутствуют
7	373121.4	1287821.83	0,00	данные отсутствуют
8	373131.62	1287821.96	0,00	данные отсутствуют
9	373131.66	1287822.08	0,00	данные отсутствуют
10	373123.62	1287826.60	0,00	данные отсутствуют
11	373123.68	1287824.55	0,00	данные отсутствуют
12	373123.48	1287824.7	0,00	данные отсутствуют
1	373120.89	1287817.55	0,00	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
М.П.				

# Документы, предоставленные Заказчиком (14/59)

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части объекта недвижимости

Раздел 6.1

<b>Здание</b>				
вид объекта недвижимости:				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов отчета
02.08.2021	№ 6.1	№ 89/2021/014788270		
Кадастровый номер:		47/20/09/08/002/286		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 8				
Система координат: ПКК-53 (Зона 2)				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м:		Средняя квадратическая погрешность определений координат по характерным точкам контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	x	y		
1	2	3	4	5
1	373095.2	1287781.91	иная	данные отсутствуют
2	373100.73	1287785.31	иная	данные отсутствуют
3	373107.11	1287782	иная	данные отсутствуют
4	373113.3	1287805.63	иная	данные отсутствуют
5	373101.88	1287810.49	иная	данные отсутствуют
6	373101.33	1287808.65	иная	данные отсутствуют
7	373085.1	1287812.8	иная	данные отсутствуют
8	373080.41	1287780.83	иная	данные отсутствуют
1	373099.2	1287781.91	иная	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части объекта недвижимости

Раздел 6.1

<b>Здание</b>				
вид объекта недвижимости:				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов отчета
02.08.2021	№ 6.1	№ 89/2021/014788270		
Кадастровый номер:		47/20/09/08/002/286		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 5				
Система координат: ПКК-53 (Зона 2)				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м:		Средняя квадратическая погрешность определений координат по характерным точкам контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	x	y		
1	2	3	4	5
1	373080.25	1287788.88	иная	данные отсутствуют
2	373090.33	1287816.36	иная	данные отсутствуют
3	373078.51	1287820.71	иная	данные отсутствуют
4	373078.78	1287823.11	иная	данные отсутствуют
5	373088.71	1287827.14	иная	данные отсутствуют
6	373087.87	1287824.88	иная	данные отсутствуют
7	373084.27	1287828.14	иная	данные отсутствуют
8	373082.38	1287820.93	иная	данные отсутствуют
9	373062.1	1287821.03	иная	данные отсутствуют
10	373057.45	1287858.25	иная	данные отсутствуют
11	373081.3	1287856.85	иная	данные отсутствуют
12	373057.35	1287787.08	иная	данные отсутствуют
1	373080.25	1287788.88	иная	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.



# Документы, предоставленные Заказчиком (15/59)

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях объекта недвижимости

Раздел 6.1

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов отчета
02.08.2021	№ 89/2021/М14788270			
Кадастровый номер:		47/20/09/08/002/286		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 7				
Система координат: МСК-53 (Зона 2)				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м:		Средняя квадратическая погрешность определений координат по точкам контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	x	y		
1	2	3	4	5
1	373094.67	1287832.15	мма	данные отсутствуют
2	373097.5	1287834.85	мма	данные отсутствуют
3	373095.07	1287862.64	мма	данные отсутствуют
4	373087.24	1287834.84	мма	данные отсутствуют
1	373094.67	1287832.15	мма	данные отсутствуют
Государственный регистратор		подпись		Ф.И.С. И.Ф.И.
полное наименование должности				инициалы, фамилия
М.П.				

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях объекта недвижимости

Раздел 6.1

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов отчета
02.08.2021	№ 89/2021/М14788270			
Кадастровый номер:		47/20/09/08/002/286		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 8				
Система координат: МСК-53 (Зона 2)				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м:		Средняя квадратическая погрешность определений координат по точкам контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	x	y		
1	2	3	4	5
1	373117.27	1287853.02	мма	данные отсутствуют
2	373122.57	1287867.69	мма	данные отсутствуют
3	373122.39	1287867.83	мма	данные отсутствуют
4	373122.27	1287868.05	мма	данные отсутствуют
5	373115.13	1287870.64	мма	данные отсутствуют
6	373115.04	1287870.42	мма	данные отсутствуют
7	373114.67	1287870.55	мма	данные отсутствуют
8	373115.98	1287874.17	мма	данные отсутствуют
9	373108.83	1287876.76	мма	данные отсутствуют
10	373108.7	1287876.38	мма	данные отсутствуют
11	373106.46	1287876.47	мма	данные отсутствуют
12	373107.52	1287873.88	мма	данные отсутствуют
13	373107.76	1287873.8	мма	данные отсутствуют
14	373107.52	1287873.14	мма	данные отсутствуют
Государственный регистратор		подпись		Ф.И.С. И.Ф.И.
полное наименование должности				инициалы, фамилия
М.П.				

# Документы, предоставленные Заказчиком (16/59)

Формат 6.3

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №		Раздела <b>6.1</b>		Всего листов раздела <b>6.1</b>
02.09.2021		№ 99/2021/414788270		Всего листов отчета: _____
Кадастровый номер:			47:20:0908002:286	
№ п/п точка	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат М/характерная точка контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	373106.72	1287873.43	0,004	данные отсутствуют
16	373106.86	1287873.61	0,004	данные отсутствуют
17	373099.71	1287876.4	0,004	данные отсутствуют
18	373096.19	1287874.07	0,004	данные отсутствуют
19	373099.22	1287876.7	0,004	данные отсутствуют
20	373096.34	1287876.53	0,004	данные отсутствуют
21	373092.19	1287879.12	0,004	данные отсутствуют
22	373092.07	1287878.79	0,004	данные отсутствуют
23	373091.7	1287878.93	0,004	данные отсутствуют
24	373091.82	1287879.26	0,004	данные отсутствуют
25	373088.43	1287880.48	0,004	данные отсутствуют
26	373088.24	1287880.1	0,004	данные отсутствуют
27	373087.92	1287880.26	0,004	данные отсутствуют
28	373086.05	1287880.62	0,004	данные отсутствуют
29	373081.59	1287874.07	0,004	данные отсутствуют
30	373081.95	1287874.30	0,004	данные отсутствуют
31	373081.81	1287873.95	0,004	данные отсутствуют
32	373081.41	1287874.08	0,004	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
подпись инициализации должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Формат 6.3

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №		Раздела <b>6.1</b>		Всего листов раздела <b>6.1</b>
02.09.2021		№ 99/2021/414788270		Всего листов отчета: _____
Кадастровый номер:			47:20:0908002:286	
№ п/п точка	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат М/характерная точка контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	373080.48	1287871.45	0,004	данные отсутствуют
34	373088.38	1287886.59	0,004	данные отсутствуют
35	373086.74	1287884.08	0,004	данные отсутствуют
1	373117.27	1287853.02	0,004	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
подпись инициализации должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

# Документы, предоставленные Заказчиком (17/59)

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части объекта недвижимости

Раздел 6.1

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов	
02.06.2021	№ 89/2021/141788270			
Кадастровый номер:		47/20/09/06002/286		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 0				
Система координат: РКМ-53 (Зона 2)				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м:		Средняя квадратическая погрешность определений координат, м	Примечание
	x	y		
1	2	3	4	5
1	373103.44	3287833.95	0,004	данные отсутствуют
2	373106.26	3287831.11	0,004	данные отсутствуют
3	373111.73	3287837.97	0,004	данные отсутствуют
4	373103.42	3287840.81	0,004	данные отсутствуют
1	373103.44	3287833.95	0,004	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Отчет из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части объекта недвижимости

Раздел 6.1

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов	
02.06.2021	№ 89/2021/141788270			
Кадастровый номер:		47/20/09/06002/286		
Общие сведения о части объекта недвижимости				
Учетный номер части	Основные характеристики, единица измерения		Состояние местоположения в части	Содержание ограничений в использовании или распоряжении права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значения		
1	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют
10	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют
2	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют
3	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют
4	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют
5	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют
6	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют
7	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют
8	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют
9	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.



## Выписка из ЕГРН на земельный участок

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

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

На основании запроса от 03.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 03.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
<small>Имя объекта недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
05.12.2019 № 47/116/003/2019-5642	Всего разделов: _____
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
Адрес:	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42
Площадь:	10500 +/- 366, м
Кадастровая стоимость, руб.:	25845015
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автозаправки
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Павлов Игорь Александрович
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Ионов И. И.



# Документы, предоставленные Заказчиком (19/59)

Раздел 2

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

Земельный участок				
<small>информация о кадастре</small>				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
05.12.2019	№ 47/116/003/2019-5642			
Кадастровый номер:			47:20:0908002:256	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Чернов Вадим Леонидович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47:20:0908002:256-47/017/2018-5 от 09.07.2018
3. Документ-основание:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Часть земельного участка пл.834 кв.м. находится в охранной зоне фекальной канализации, части земельного участка пл.337: 373 кв.м. находится в охранной зоне воздушного кабеля 0, 4 кВ, часть земельного участка пл.81 кв.м. находится в охранной зоне подземного кабеля 10 кВ, часть земельного участка пл.135 кв.м. находится в охранной зоне воздушного кабеля святи. Часть земельного участка пл.834 кв.м. находится в охранной зоне фекальной канализации, части земельного участка пл.337: 373 кв.м. находится в охранной зоне воздушного кабеля 0, 4 кВ, часть земельного участка пл.81 кв.м. находится в охранной зоне подземного кабеля 10 кВ, часть земельного участка пл.135 кв.м. находится в охранной зоне воздушного кабеля святи
4.1.1. дата государственной регистрации:	02.06.2014
номер государственной регистрации:	47-47-18/015/2014-159
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 21.05.2014 №47/201/14-252566, выданный орган: Фиднал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ленинградской области
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

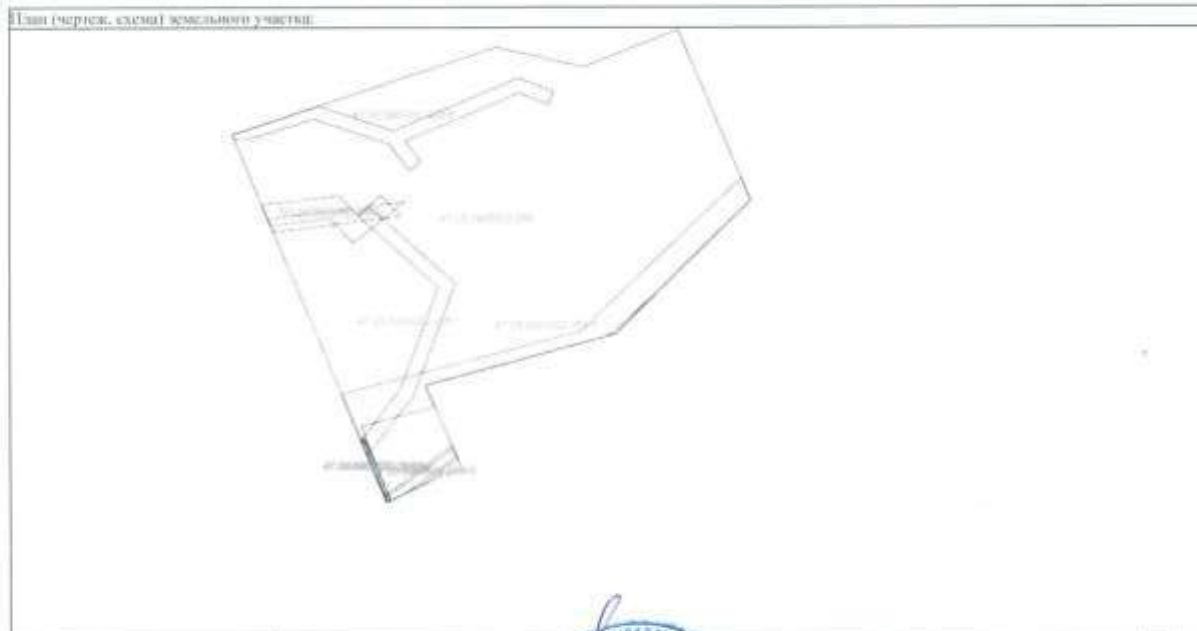
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР Иванов В. И.



Лист 3

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

Земельный участок			
<small>наименование земельного участка</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов:
05.12.2019	№ 47/116/003/2019-5642		
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Пилипов В. И.
-----------------	---------------



Полисы страхования

ИНГОССТРАХ

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС (ДОГОВОР)  
СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОБСТВЕННИКА  
№ 431-191-68826721**

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, Россия

01.02.2021

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** ООО «ИСК КИНСИТИ»  
Адрес: Московская область, Люберецкий район, п. Гатчин, ул. Халкова, д. 8, пом. 3Н, офис 11.  
ИНН: 476907874.  
Тел.: 8 812 348 36 36. Адрес эл. почты: ois.spb@ingos.ru

**СТРАХОВЩИК:** Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
(Публичное Акционерное Общество «Ингосстрах»)  
Адрес: Московская область, Люберецкий район, п. Гатчин, ул. Халкова, д. 8, пом. 3Н, офис 11.  
Почтовый адрес: 125056, г. Москва, ул. Давыд. д. 41. Тел.: +7(495)9502335. Адрес эл. почты: info@ingos.ru.  
Филиал «ИСК КИНСИТИ» в г. Санкт-Петербурге  
Адрес: Россия, 181118, г. Санкт-Петербург, наб. Пискаревки, д. 40 Тел.: (812) 342-10-10 Адрес эл. почты: Pskovskiy.Volodyuzhskiy.kaf@ingos.ru

**ПЕРИОД (СРОК) СТРАХОВАНИЯ:** С 00:00 часа 06/02/2021 г. до 24:00 часа 06/02/2022 г. по истечению времени Страхователь вправе досрочно расторгнуть страховой полис в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.

**ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ:** Любые физические лица: граждане Российской Федерации, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, иностранные субъекты гражданского права либо лица без гражданства (далее – «физические лица»), которым принадлежат права Страхователя (Застрахованного лица) в отношении имущества Застрахованного лица на территории страхования.

**ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:** В рамках настоящего Полиса застрахована деятельность Страхователя (Застрахованного лица), осуществляемая в том числе с привлечением (суб-исполнителей), за результаты деятельности которых Страхователь (Застрахованное лицо) несет ответственность, возмещаемую, в т.ч. от его имени, и в пользу третьих лиц (далее – «Объект»).

№	Тип недвижимости	Адрес	Площадь, кв. м.
1	торговая	Россия, Ленинградской область, Всеволожский муниципальный район, с. Кинешем, ул. Кирова Маркса, д. 42	12 348

Под застрахованной Объектом понимается:  
- оборудование, материалы, функциональное Оборудование, все техническое оборудование, включая текущий ремонт и подготовку к текущей эксплуатации;  
- оборудование, содержащее Оборудование, включая управление мусора на объекте и с объекта, данные с объекта связи и передачи, объекты работ и обслуживания зон (здания), в том числе с использованием вычислительной техники;  
- оборудование и материалы, расположенные в помещениях системы и инфраструктуре коммунальной Объекта, входящей в состав Объекта, расположенные и контролируемые за их техническим состоянием, включая проведение осмотра;  
- любые мероприятия по обслуживанию территории с Объекта территории, включая заправку, а также содержание на ней технического имущества либо на объекте объектов (коммерческие, складские и др.), ответственность за содержание которых возложена на Страхователя (Застрахованного лица).  
Под текущим ремонтом понимается ремонт с целью частичного восстановления работоспособности (используемости) конструкций и/или частей инженерного оборудования Объекта и замены или восстановления при необходимости отдельных частей строительной конструкции в объеме, установленном нормативной и технической документацией, и не затрагивающий конструктивные элементы здания и несущих конструкций. Такие работы не должны включать в себя замену, замену, замену капитального строительства.

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Российская Федерация

**СТРАХОВАЯ СУММА И ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** Общий лимит ответственности Страхователя по настоящему Полису (страховая сумма) составляет 36 000 000,00 (тридцать шесть миллионов) руб.  
Лимит ответственности Страхователя по каждому страховому случаю по настоящему Полису составляет 10 000 000,00 (десять миллионов) руб.

**ВРАЩАЮЩАЯ:** Включенная функция (часть убытка, которая не подлежит возмещению Страхователем) устанавливается в размере 20 000,00 (двадцать тысяч) руб. по каждому страховому случаю.

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** Общая сумма премии по Полису составляет 53 647,30 (пятьдесят три тысячи шестьсот сорок семь) руб., в том числе аванс вперед страховой и подлежит уплате единовременно по окончании выставленного Страхователем факта страхования в 15% февраля 2021 г.  
Исходя из суммы премии в установленном порядке Полис считается не активным в случае, если клиент прекратил страховую деятельность для его оплаты.

Страхователь:  Страховщик:  Страхователь:  Страховщик: 

ИНГОССТРАХ

**ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:** По настоящему Полису Страхователь обязуется за обусловленную Полисом плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных настоящим Полисом событий (страховых случаев) выплатить страховые возмещения в порядке, установленном настоящим Полисом, страховой суммой и лимитами ответственности. Страховое возмещение выплачивается в денежной форме.

**ПРИМЕНЯЕМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО:** К отношениям сторон, не урегулированным настоящим Полисом, применяются законодательства Российской Федерации. Случаи по настоящему Полису урегулируются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

**ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:** Страховая премия, лимиты ответственности, франшизы и страховой принцип указаны в настоящем Полисе в рублях. Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ:** «Общие условия по страхованию гражданской ответственности СПАО «Ингосстрах», утвержденные 06/02/2018 (далее – «Общие условия страхования»).  
Данные Правила прилагаются к настоящему Полису и являются его неотъемлемой частью. Любая часть настоящего Полиса, Страхователя, заступающего, что является его Правилами, оговоренных с ними в объеме выплаты, а также оговоренных с ними Застрахованного лица.  
В случае противоречия между положениями настоящего Полиса и Правилами приоритетом имеют положения Полиса. Страхование по настоящему Полису застраховывается в том числе как страхование вреда / ущерба / убытка, причиненного в результате «Объект страхования»:  
- в результате использования многоквартирной территории, но исключаются те, на которые нельзя оформить полис ОСАГО.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по настоящему Полису является имущество Застрахованного лица (Застрахованного лица), исключая с предметом:  
- имущество, принадлежащее застрахованному лицу / объекту и находящемуся третьих лиц;  
- имущество, принадлежащее Страхователю (Застрахованному лицу) Застрахованной деятельности.  
Объектом страхования по настоящему Полису является риск возникновения непредвиденных расходов Страхователя (Застрахованного лица) на защиту. Непредвиденные расходы на защиту возмещаются исключительно со Страхователем (Застрахованного лица) на сумму. Непредвиденные расходы на защиту возмещаются по факту доп. в убыток и / или в убыток Страхователя (Застрахованного лица) на основании выданных Страхователем, расходы на защиту / ущерб / убыток, а также любые соглашения по Страхователю, выданные в пользу вышестоящих должностных лиц, а также любые соглашения в отношении Страхователя, включая любые Страхователя (Застрахованного лица), в том числе с целью урегулирования / увеличения возмещения третьими лицами требований о возмещении вреда (убытка).

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** Страховым случаем по настоящему Полису является событие причинения вреда / ущерба / убытка, указанного в разделе «Объект страхования», произошедшее вследствие осуществления Страхователем (Застрахованного лица) Застрахованной деятельности и / или выполнения обязанностей страховой ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по возмещению третьим лицам / ущерба / убытка.  
Событие может быть признано страховым случаем при соблюдении всех нижеперечисленных условий в совокупности:  
- Имущество либо объект причинения вреда / ущерба / убытка не находится под охраной или контролем со стороны владельца, поручителя или иного лица, указанного в настоящем Полисе и Правилах;  
- Вред / ущерб / убыток причинены в пределах Территории страхования в течение установленного настоящим Полисом Периода страхования;  
- Установлены причинно-следственная связь между осуществлением Страхователем (Застрахованного лица) Застрахованной деятельности и возникновением вреда / ущерба / убытка;  
- Требования о возмещении вреда / ущерба / убытка заявлены в течение Периода страхования, а также в течение 3 (три) лет со дня окончания;  
- Требования о возмещении вреда / ущерба / убытка заявлены на Территории страхования и рассмотрены в соответствии с законодательством Территории страхования;  
- Обязанность по возмещению вреда / ущерба / убытка установлена по основанию признания о возмещении причинного вреда / ущерба / убытка, выданное Страхователем (Застрахованного лица) с письменным согласием Страхователя в порядке, предусмотренном Правилами, осуществляя в аккредитованном или другом месте, либо определенном соглашением между сторонами, заключенным о возмещении стоимости Страхователя.  
Страховым случаем по настоящему Полису является исключение у Страхователя (Застрахованного лица) непредвиденных расходов на защиту, которые он несет или должен нести, в связи с продолжением или прекращением возмещения вреда / ущерба / убытка по продолжению и прекращением страховой суммы, при требованиях о возмещении вреда / ущерба / убытка по продолжению и прекращению страховой суммы или с его прекращением.  
События или случаи событий, произошедшие в течение Периода страхования, которые могут быть обжалованы или оспорены одной из сторон, произошедшие и рассмотрены как один страховой случай и исключены от периода времени, прошедшего с начала Периода страхования, если после лиц или организаций, которые были признаны вред / ущерб / убыток. Все такие события будут считаться произошедшими в день, когда произошло событие из них.

Страхователь:  Страховщик: 

**ИНГОССТРАХ**

<b>СУБРОГАЦИЯ:</b>	К Страховцу, выплатившему страховое возмещение, переходят в порядке вытекающей из него обязанности все права и обязанности Страхователя (Застрахованного лица) / Выгодоприобретателя (лиц) в отношении за убытки, возникшие в результате страхового случая. Таковыми лицами могут быть все (любые) юридические и физические лица, принадлежащие Страхователю (Застрахованному лицу) для осуществления застрахованной деятельности, за действия которых Страхователь (Застрахованное лицо) несет ответственность. Страхователь (Застрахованное лицо) обязуется действовать совместно со Страховцем и заключать все необходимые соглашения и сделки в отношении застрахованного имущества в порядке, определенном в настоящем Полисе.
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:</b>	В отношении и исключенных, предусмотренных настоящим, страховых случаев по настоящему Полису не распространяется (в том числе не подлежат) ни какие-либо требования к Страхователю (Застрахованному лицу), указанные в: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Претензиях кредитора в результате проведения ремонтно-строительных или строительных-монтажных работ, за исключением случаев ремонта;</li> <li>2. Ущерб от огня, взрыва, в том числе и от взрыва (взрывчатых), а также от взрыва газовых баллонов, в том числе на территории государственных органов;</li> <li>3. Претензиях кредитора в отношении использования конструкций, оборудования, материалов сверх нормальных сроков эксплуатации;</li> <li>4. Претензиях кредитора в отношении причин или отсутствия причинности повреждения имущества; а так же, связанных с работами, связанными с переездом помещений;</li> <li>5. Претензиях кредитора в отношении любого страхования, утраты, включая все виды информации или данных любой компьютерной техники или оборудования, программного обеспечения, оборудования для обработки данных, компьютеризированных компонентов, комплектующих и аксессуаров и аксессуаров микропроцессора, компьютерных систем или вычислительных устройств, а также данных, связанных с обработкой данных, компьютеризированной компьютерной техники или программного обеспечения, оборудования для обработки данных, компьютеризированной компьютерной техники, вычислительных и аксессуаров микропроцессора, компьютерной системы или вычислительных устройств, или иных данных;</li> <li>6. Претензиях кредитора в отношении повреждения имущества, связанного с нарушением авторских прав, прав на товарный знак, исключительных авторских прав, исключительных авторских прав на произведения искусства, патентов, или любых других прав, исключительных авторских прав, исключительных авторских прав на произведения искусства, патентов, или любых других прав;</li> <li>7. Претензиях кредитора в отношении повреждения имущества третьими лицами;</li> <li>8. Иными случаями, связанными с повреждением имущества третьими лицами, находящимися на территории застрахованного, в том числе транспортные средства или имущество на (в) салоне или базах транспортных средств, находящихся в эксплуатации, парковки, хранения и др. местах, специально для его хранения, в результате действий третьих лиц, в том числе кражу, хищение, рабство, кражу, хищение, уклон и т.д. данные исключения не распространяются на имущество третьих лиц в момент вклада имущества при заключении настоящего Полиса;</li> <li>9. Возмещению стоимости возврата (взвешивания) и утраты, вызванных Страхователем (Застрахованным лицом) для выполнения необходимых производственных работ / услуг, а также извлечением какой-либо неисправно выполненной работы, за которую Страхователь (Застрахованное лицо), его работники, подрядчики и подрядчики могут нести ответственность (данное исключение не распространяется на вред, причиненный вследствие выполнения таких работ / услуг).</li> </ol>
<b>ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:</b>	Все изменения в условиях настоящего Полиса в период его действия могут вноситься по инициативе сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления допсоглашения к Полису, которое оформляется в соответствии с требованиями настоящей части Полиса.

Сопоставляя способы взаимодействия Страхователя и Страховца, включая телефонные и прочие связи, в том числе электронные письма. Контактные данные Страхователя указаны в разделе Полиса «СТРАХОВАТЕЛЬ», контактные данные Страховца указаны в разделе Полиса «СТРАХОВЩИК». По настоящему Полису не распространяются и не увеличиваются пределы на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренной статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Настоящий Полис вступает в силу с даты подписания всеми сторонами, включая с даты подписания Перестрахователя, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом. При этом страховая защита по настоящему Полису не распространяется на случаи прекращения кредита / займа / займа, в котором было или должно было быть участие Страхователя (Застрахованному лицу) до даты заключения настоящего Полиса.

Настоящий Полис составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Страхователь обязуется вернуть Страховцу подписанный экземпляр Полиса Страховца в течение 30 календарных дней с момента подписания.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**  
 Приложение №1 – Протокол разногласий  
 Приложение №2 – Форма заявления о возмещении ущерба страхового случая

СТРАХОВАТЕЛЬ  
 ООО «ИНГ СОСТРАХ»  
  
 Руководитель / Уполномоченный директор

СТРАХОВЩИК  
 Страховое общество с ограниченной ответственностью «Ингострах»  
  
 Руководитель / Уполномоченный директор  
 20.12.2020



# Документы, предоставленные Заказчиком (23/59)






**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**  
8 800 333 0 999

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ВЛАДЕЛЬЦА ОПАСНОГО ОБЪЕКТА ЗА ПРИЧИНЕНИЕ ВРЕДА В  
РЕЗУЛЬТАТЕ АВАРИИ НА ОПАСНОМ ОБЪЕКТЕ  
№ АЛРС21040814000

АО "АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ" (заказчик - страхователь) и  
ООО "НЭК КИНГИСЕПТ" (заказчик - страхователь)

в соответствии с Федеральным законом №103 от 08.08.2002 "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев опасных объектов за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте" и Правилами обязательного страхования гражданской ответственности владельцев опасных объектов в Восточной области за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом №103 от 08.08.2002 "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев опасных объектов за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте" за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом №103 от 08.08.2002 "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев опасных объектов за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте".

**1. Владелец опасного объекта** ООО "НЭК КИНГИСЕПТ"

Имя владельца опасного объекта \_\_\_\_\_

**2. Объектом страхования является имущество:** имущество владельца опасного объекта, связанное с его деятельностью, возникшее вред, причиненный постраждшим в результате аварии на опасном объекте.

**3. Страховым случаем является наступление гражданской ответственности страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда постраждшим в период действия договора обязательного страхования, который возмещ за собой обязательство страхователя возместить страховую выплату постраждшим.**

**4. Договор обязательного страхования заключен в отношении следующего опасного объекта**

наименование опасного объекта	Лифты и эскалаторы
адрес (адрес нахождения) опасного объекта	Ленинградская обл., Кингисеппский р-н, г. Кингисепп, пр-кт Карла Маркса, д. 42
регистрационный номер опасного объекта	

**5. Страховая сумма по договору страхования:** 10000000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек) рубль

**6. Страховой тариф:** 0,012 (процент) Т. Страховая премия: 1500,00 (одна тысяча пятьсот) рубль 00 копеек

рублей уплачивается:

оплачивается  в рассрочку 2 равными платежами  в рассрочку 4 равными эквивалентными платежами

в следующем порядке:

первый взнос	1500,00	рублей уплачен	«08» ноября 2020 г.
второй взнос		рублей оплачено	«__» __ г.
третий взнос		рублей оплачено	«__» __ г.
четвертый взнос		рублей оплачено	«__» __ г.

**В. Срок действия договора обязательного страхования:**  
с «12» ноября 2020 г. по «11» ноября 2021 г.

**8. Ссылки на акты:** Проектный договор страхования АЛРС120300870000 (СК АльфаСтрахование)

Заявление об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте, а также приложения к заявлению являются неотъемлемой частью настоящего страхового полиса обязательного страхования. Страховые обязательства страховщика гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

Страхователь ООО "НЭК КИНГИСЕПТ" Страховщик (представитель страхователя) \_\_\_\_\_

АО "АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ"

Адрес (место регистрации): 141030, Ленинградская обл., Гатчинский р-н, с/пос. Гатчина, д. 8, помещение 3Н, офис 11  
Адрес (место нахождения): 188300, Ленинградская обл., Гатчинский р-н, с/пос. Гатчина, ул. Холмова, д. 8, помещение 3Н, офис 11

(Иванова, Татьяна Владимировна)  
И.о. представителя страхователя

Дата подписания заявления обязательного страхования «10» ноября 2020 г.



## Заявление

об обязательном страховании гражданской ответственности  
владельца опасного объекта за причинение вреда  
в результате аварии на опасном объекте  
(для автозаправочной станции жидкого моторного топлива  
или лифта, подъемной платформы для инвалидов,  
эскалатора (за исключением эскалаторов в метрополитенах), пассажирского конвейера  
(движущейся пешеходной дорожкой))  
от «08» ноября 2020 г.

**1. Сведения о страхователе (владельце автозаправочной станции жидкого моторного топлива или лифта, подъемной платформы для инвалидов, эскалатора (за исключением эскалаторов в метрополитенах), пассажирского конвейера (движущейся пешеходной дорожкой))**

**1. Страхователь** ООО "НЭК КИНГИСЕПТ"

4705077874

**2. Адрес (место нахождения) страхователя:**  
188300, Ленинградская обл., Гатчинский р-н, с. Гатчина, ул. Холмова, д. 8, помещение 3Н, офис 11

**3. Руководитель страхователя – юридического лица** Рыжков Александр Владимирович, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

4. Реквизиты	ИНН:	4705077874	ОКПО:		ОКВЭД:	
	КПП:	470501001	ОГРН:	1184704011401		
	ЕИС:	4070281001003000004	ЕЭС:	3010181024030000797		
	Банк:	ИВАНПАЛ № 7000 БАНКА ВТБ (ПАО)	БИН:	044030707		
5. Контактная информация лица, ответственного за страхование	Инициалы, фамилия:					
	e-mail:	Контактный телефон:				

Прошу заключить договор обязательного страхования в соответствии с Федеральным законом "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте" на срок с **"12" ноября 2020 г. по "11" ноября 2021 г.**

Страховая премия уплачивается:  единовременно   
 в рассрочку 2 платежами   
 в рассрочку 4 платежами

# Документы, предоставленные Заказчиком (24/59)



**II. Сведения об опасном объекте**

1. Владелец:  владельцем является страхователь.  
 владельцем является(ются) иное(ые) лицо(а) (указать)

Владелец 1. \_\_\_\_\_  
(полное наименование предприятия, учреждения или индивидуального предпринимателя)

\_\_\_\_\_ (ИНН) \_\_\_\_\_ (ОГРН)

\_\_\_\_\_ (полное наименование предприятия, учреждения или индивидуального предпринимателя) \_\_\_\_\_ (ИНН) \_\_\_\_\_ (ОГРН)

Адрес (место нахождения) владельца  
 \_\_\_\_\_ (адрес) \_\_\_\_\_ (индекс, республика, край, область) \_\_\_\_\_ (район)

\_\_\_\_\_ (индекс) \_\_\_\_\_ (индекс) \_\_\_\_\_ (индекс) \_\_\_\_\_ (индекс) \_\_\_\_\_ (индекс)

Владелец 2. \_\_\_\_\_  
(полное наименование предприятия, учреждения или индивидуального предпринимателя)

\_\_\_\_\_ (ИНН) \_\_\_\_\_ (ОГРН)

\_\_\_\_\_ (полное наименование предприятия, учреждения или индивидуального предпринимателя) \_\_\_\_\_ (ИНН) \_\_\_\_\_ (ОГРН)

Адрес (место нахождения) владельца  
 \_\_\_\_\_ (адрес) \_\_\_\_\_ (индекс, республика, край, область) \_\_\_\_\_ (район)

\_\_\_\_\_ (индекс) \_\_\_\_\_ (индекс) \_\_\_\_\_ (индекс) \_\_\_\_\_ (индекс) \_\_\_\_\_ (индекс)

2. Наименование опасного объекта: Лифты и эскапаторы

3. Адрес (место нахождения) опасного объекта:  
Ленинградская обл., Кингисеппский р-н, г. Кингисепп, пр-кт Карла Маркса, д. 42

\_\_\_\_\_ (адрес) \_\_\_\_\_ (индекс, республика, край, область) \_\_\_\_\_ (район)

\_\_\_\_\_ (индекс) \_\_\_\_\_ (индекс) \_\_\_\_\_ (индекс) \_\_\_\_\_ (индекс) \_\_\_\_\_ (индекс)

4. Чистота и видимость рабочей зоны опасного объекта (важно для автоматической станции жалового интереса здания)

**III. Статистика убытков, заявленные (предполагаемые) претензии**

1. Аварии или инциденты на опасном объекте за последние 5 лет:

Дата аварии (инцидента)	Дата страхового случая	Описание	Причина	Ссылка на документ, подтверждающий наличие об инциденте	Размер предполагаемого ущерба третьим лицам, включая расходы на ликвидацию последствий	Размер страховой выплаты

2. Существуют ли претензии (иски, требования) к страхователю, находящиеся на стадии разбирательства, известные ли страхователю какие-либо обстоятельства, которые могут послужить основанием для претензии по заключенному страхованию



При ответе "да" приведите подробности

3. Премиями страховой полиса обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте:

ALFX11970906788000      СК АльфаСтрахование  
(идентификатор)      (наименование)

4. Довольнительные сведения:

Перечень грузоподъемных механизмов (далее – ГПМ), в отношении которых заключается договор обязательного страхования приложен отдельным списком.

Приложения к заявлению:

N	Наименование документа	Отметка о наличии (да/нет)
1	Заявление об обязательном страховании	Да
2	Сведения о количестве и характере наступивших страховых случаев, об осуществленных и о предстоящих страховых выплатах, рассматриваемых и неурегулированных требовании потерпевших о страховых выплатах в период действия указанного договора (далее – сведения об обязательном страховании)	Нет
3	Копии документов, подтверждающих право собственности и (или) владения опасным объектом	Нет
4	Иные документы	Нет

Страхователь подтверждает, что все сообщенные в настоящем заявлении сведения являются полными и достоверными и что все существенные факты и обстоятельства, известные страхователю, изложены в настоящем заявлении. Страхователь обязуется предоставить страховщику любую другую разумно запрошенную последним информацию, а также сообщать страховщику обо всех изменениях обстоятельств, указанных в настоящем заявлении, в период действия договора обязательного страхования. Страхователь согласен с тем, что настоящее заявление совместно с любой другой предоставленной им информацией составляет неотъемлемую часть страхового полиса обязательного страхования, заключенного в отношении указанных в настоящем заявлении имущества интересов. Указанные сведения относятся к существенным обстоятельствам, влияющим на степень риска.

Страхователь выражает согласие на обработку страховщиком персональных данных (включая все действия, перечисленные в статье 3 Федерального закона "О персональных данных"), указанных в заявлении и иных документах, используемых страховщиком для их обработки в соответствии с законодательством Российской Федерации о персональных данных и с целью исполнения страховщиком условий договора обязательного страхования и требовший, установленных законодательством, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по договору страхования, осуществления страховой выплаты, администрирования договора, в статистических целях и в целях проведения анализа.

Страховщик имеет право осуществлять следующие действия (операции) с персональными данными страхователя (в том числе с данными специальной категории): сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, уничтожение, а также их передачу участником, определенным в статье 26 Федерального закона "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте".

Страхователь  
 "НЭК КИНГИСЕПП"  
 45-е ноября 2020 г.

*А.В. Рыжов*  
(подпись)      (инициалы, фамилия)



5. Страховая премия (заполняется страховщиком):

Наименование страховой услуги	Вид вида страховой услуги	Страховая сумма	Клиентская ставка	Эффективная страховая ставка		Страховой тариф	Страховая премия
				Кв	Кв		
Лифты и эскалатор	22.1	10000000	0.015	1	1	0.015	1500

А - тарифный коэффициент от уровня риска; Б - коэффициент риска; В - коэффициент от уровня риска; Г - коэффициент от уровня риска; Д - коэффициент от уровня риска; Е - коэффициент от уровня риска; Ж - коэффициент от уровня риска; З - коэффициент от уровня риска; И - коэффициент от уровня риска; К - коэффициент от уровня риска; Л - коэффициент от уровня риска; М - коэффициент от уровня риска; Н - коэффициент от уровня риска; О - коэффициент от уровня риска; П - коэффициент от уровня риска; Р - коэффициент от уровня риска; С - коэффициент от уровня риска; Т - коэффициент от уровня риска; У - коэффициент от уровня риска; Ф - коэффициент от уровня риска; Х - коэффициент от уровня риска; Ц - коэффициент от уровня риска; Ч - коэффициент от уровня риска; Ш - коэффициент от уровня риска; Щ - коэффициент от уровня риска; Ъ - коэффициент от уровня риска; Ы - коэффициент от уровня риска; Ь - коэффициент от уровня риска; Э - коэффициент от уровня риска; Ю - коэффициент от уровня риска; Я - коэффициент от уровня риска.

Выдан страховой полис обязательного страхования -ALFX12011049114000  
(номер документа)

Особые отметки \_\_\_\_\_

Страховщик (представитель страховщика)



( Каймара Любовь Николаевна )  
(подпись, фамилия, инициалы)

Адрес (место нахождения): 190013, г. Санкт-Петербург, Митинский пр., д.60/120, лит.Б.  
ИНС: 044525593  
ИНН: 7713056834  
ВПП: 772501001  
ОКПО: 11660521

«5» ноября 2020 г.

Приложение к Заявлению от «5» ноября 2020 г.  
(номер -ALFX12011049114000)

**ПЕРЕЧЕНЬ ГТМ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ**

№ п/п	Наименование ГТМ	Заводской номер ГТМ (в соответствии с данными паспорта ГТМ (или иного документа, содержащего эти сведения))	Учётный номер ГТМ (при наличии)	Организация-поставщик (заказ-исполнитель) в соответствии с данными паспорта ГТМ (или иного документа, содержащего эти сведения)	Адрес места нахождения ГТМ
1	Эскалатор	10044776-10	-	Sanny Elevator co Ltd	г. Клингсепп, пр-кт Карла Маркса, д. 42
2	Эскалатор	10044776-20	-	Sanny Elevator co Ltd	г. Клингсепп, пр-кт Карла Маркса, д. 42
3	Лифт	22532	-	ОАО "Московский завод лифтового машиностроения"	г. Клингсепп, пр-кт Карла Маркса, д. 42
4	Лифт	257032	-	ОАО "Московский завод лифтового машиностроения"	г. Клингсепп, пр-кт Карла Маркса, д. 42

Страхователь ( И.И. Захаров )



( Рыжков А.В. )

Страховщик (представитель страховщика)



( Каймара Любовь Николаевна )

М.П.

«5» ноября 2020 г.






**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**  
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
 ВЛАДЕЛЬЦА ОПАСНОГО ОБЪЕКТА ЗА ПРИЧИНЕНИЕ ВРЕДА В  
 РЕЗУЛЬТАТЕ АВАРИИ НА ОПАСНОМ ОБЪЕКТЕ  
 № АЛФХ201708012060

АО "АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ"  
 ООО "НЭК КИНГИСЕПИ"

АО "АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ" (далее – страховщик) и  
 ООО "НЭК КИНГИСЕПИ" (далее – страхователь)

в соответствии с Федеральным законом "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте" и Законом Ленинградской области "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте" заключили настоящий страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте (далее – полис).

1. Владелец опасного объекта: **ООО "НЭК КИНГИСЕПИ"**  
 Иные владельцы опасного объекта \_\_\_\_\_

2. Объект страхования является производственным объектом опасного объекта, связанного с его функцией изготовления, хранения, использования и/или транспортировки и/или в результате аварии на опасном объекте.

3. Страховые случаи являются наступлением гражданской ответственности страхователя за обязательным, исключенным или ограниченным причинением вреда имуществу в пределах действия договора обязательного страхования, которое влечет за собой обязанность страховщика произвести страховую выплату выгодоприобретателю.

4. Договор обязательного страхования заключен в отношении следующего опасного объекта:

наименование опасного объекта	Сеть газопотребления ООО "НЭК КИНГИСЕПИ"
адрес (место нахождения) опасного объекта	188480, Ленинградская обл., Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, д. 42
регистрационный номер опасного объекта	A20-07157-0001

5. Страховая сумма по договору страхования: 25000000.00 (двадцать пять миллионов рублей 00 копеек) рублей

6. Страховой тариф: 0,06% (шесть сотых) % Страховая премия: 16500.00 (шестнадцать тысяч пятисот) рублей 00 копеек

страховано  в рассрочку 2 равными платежами  в рассрочку 4 равными ежеквартальными платежами

в следующем порядке:

первый взнос: <u>16500.00</u>	рублей уплачен	«06» ноября 2020 г.
второй взнос: _____	рублей подлежит уплате до	«__» __ 20__ г.
третий взнос: _____	рублей подлежит уплате до	«__» __ 20__ г.
четвертый взнос: _____	рублей подлежит уплате до	«__» __ 20__ г.

8. Срок действия договора обязательного страхования: с «4» декабря 2020 г. по «3» декабря 2021 г.

9. Особые условия: Страховой договор заключен в соответствии с АЛФХ201708012060 (СК АльфаСтрахование).

Заявление об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте, а также приношение к заключению настоящего вышеназванного полиса являются о страхового договора обязательного страхования. С принятием обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте страхователь и страховщик (представитель страховщика)

Страхователь: **ООО "НЭК КИНГИСЕПИ"** Страховщик: **АО "АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ"**

Адрес: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г. Гатчина, ул. Хохлова, д. 8, помещение 3Н, офис 11  
 188300, г. Санкт-Петербург, Митяевский пр., д. 101129, этаж А

Владимир Леонидович Назаров (И.О. уполномоченного лица)  
 Дата вступления в силу обязательного страхования: 01-го ноября 2020 г.



**Заявление**  
 об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте  
 (для опасного производственного объекта)

от «06» ноября 2020 г.

1. Сведения о страхователе (владельце опасного производственного объекта)

1.Страхователь: **ООО "НЭК КИНГИСЕПИ"**  
 ИНН: 4705077874  
 ОГРН: 1184704011491  
 КПП: 470501001  
 Р/с: 40702810010630000044  
 Банк: ВОТБАНК № 1000 БАНК ВТБ (ПАО)  
 БИК: 044030707

2. Адрес (место нахождения) страхователя:  
 188300, Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г. Гатчина, ул. Хохлова, д. 8, помещение 3Н, офис 11

3. Руководитель страхователя - юридического лица: **Рыжиков Александр Владимирович, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР**

4. Реквизиты	ИНН: 4705077874 КПП: 470501001	ОКПО: _____ ОГРН: 1184704011491	ОКВЭД: _____
	Р/с: 40702810010630000044 Банк: ВОТБАНК № 1000 БАНК ВТБ (ПАО)	К/с: 30101810240300000707 БИК: 044030707	
5. Контактная информация лица, ответственного за страхование	Инициалы, фамилия: _____ e-mail: _____ Контактный телефон: _____		

Прошу заключить договор обязательного страхования в соответствии с Федеральным законом "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте" на срок с "4" декабря 2020 г. по "3" декабря 2021 г.

Страховая премия уплачивается:  единовременно   
 в рассрочку 2 платежами   
 в рассрочку 4 платежами



II. Сведения об опасном объекте

1. Владелец:  владельцем является страхователь.  
 владельцем является(ются) иное(ые) лицо(а) (указать)

Владелец 1. \_\_\_\_\_  
(полное наименование предприятия/организации или индивидуального предпринимателя)

\_\_\_\_\_ (ИНН) \_\_\_\_\_ (ОГРН)

\_\_\_\_\_ (полное наименование предприятия/организации или индивидуального предпринимателя)

\_\_\_\_\_ (ИНН) \_\_\_\_\_ (ОГРН)

Адрес (место нахождения) владельца \_\_\_\_\_  
(район) \_\_\_\_\_ (район/город, районный центр, область) \_\_\_\_\_ (район)

\_\_\_\_\_ (районный центр) \_\_\_\_\_ (район) \_\_\_\_\_ (район) \_\_\_\_\_ (район) \_\_\_\_\_ (район)

Владелец 2. \_\_\_\_\_  
(полное наименование предприятия/организации или индивидуального предпринимателя)

\_\_\_\_\_ (ИНН) \_\_\_\_\_ (ОГРН)

\_\_\_\_\_ (полное наименование предприятия/организации или индивидуального предпринимателя)

\_\_\_\_\_ (ИНН) \_\_\_\_\_ (ОГРН)

Адрес (место нахождения) владельца \_\_\_\_\_  
(район) \_\_\_\_\_ (район/город, районный центр, область) \_\_\_\_\_ (район)

\_\_\_\_\_ (районный центр) \_\_\_\_\_ (район) \_\_\_\_\_ (район) \_\_\_\_\_ (район)

2. Наименование опасного объекта Сеть газоснабжения ООО "НЭК КИНГИСЕПИ"

3. Если обязательная разработка декларации промышленной безопасности (далее-декларация) предусматривается:

3.1. укажите следующие сведения:

Дата утверждения декларации	
Регистрационный номер декларации	№
Срок действия декларации (при его установлении)	
Наименование организации, разработавшей декларацию	

3.2. отметить знаком (V) максимально возможное количество потерявших жизнь или здоровью которых может быть причинен вред в результате аварии на опасном объекте:

более 3000 человек от 151 до 300 человек иное (указать)  
от 1501 до 3000 человек от 76 до 150 человек  
от 301 до 1500 человек от 11 до 75 человек

4. Если обязательная разработка декларации не предусматривается, то отметьте знаком (V), в какой из указанных категорий относится опасный объект:

- 4.1. шахты угольной промышленности   
4.2. опасный объект химической, нефтехимической и нефтеперерабатывающей промышленности, слезоточивый   
4.3. сети газоснабжения и газоснабжения (газораспределения), в том числе



межотраслевые   
4.4. иные опасные производственные объекты

5. Данные о регистрации опасного производственного объекта:

Дата регистрации опасного производственного объекта	11.05.2020
Регистрационный номер в государственном реестре опасного производственного объекта	A20-07157-0001

6. Адрес (место нахождения) опасного производственного объекта:

188480, Ленинградская обл., Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, д. 42

\_\_\_\_\_ (район) \_\_\_\_\_ (район/город, районный центр, область) \_\_\_\_\_ (район)

\_\_\_\_\_ (районный центр) \_\_\_\_\_ (район) \_\_\_\_\_ (район) \_\_\_\_\_ (район)

7. Признаки опасности опасного производственного объекта (численные обозначения в соответствии с картой учета опасного производственного объекта)

2.1

8. Тип опасного производственного объекта или класс опасности опасного производственного объекта (числовое обозначение в соответствии с картой учета опасного производственного объекта) III класс

9. Численность наибольшей работающей смены опасного объекта (не заполняется для опасного объекта, объединяющего только одним признаком опасности - использование стационарно установленных грузоподъемных механизмов, эскалаторов, канатных дорог, фуникулеров)

III. Статистика убытков, заявленные (предполагаемые) претензии

1. Количество аварий (инцидентов) на опасном объекте за последние 5 лет:

Дата аварии (инцидента)	Статус страхового случая	Описание	Причина	Сведения о документе, содержащем данные об аварии (инцидента)	Размер причиненного ущерба (время, деньги, работная сила)	Размер страховой выплаты

2. Существуют ли претензии (иск, требования) к страхователю, находящиеся на стадии разбирательства; известны ли страхователю какие-либо обстоятельства, которые могут послужить основанием для претензии по заключенному страхованию  Да  Нет

При ответе "да" приведите подробности: \_\_\_\_\_

3. Предыдущий страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте

ALFX1933704014586 АО АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ

\_\_\_\_\_ (район) \_\_\_\_\_ (район) \_\_\_\_\_ (район)

4. Дополнительные сведения \_\_\_\_\_

Приложения к заявлению:

N	Наименование документа	Отметка о наличии (да/нет)
1	Заявление об обязательном страховании	Да
2	Копия свидетельства о регистрации опасного производственного объекта в	Нет



3	Карта учета платежей производственного объекта в государственном реестре опасных производственных объектов	Нет
4	Сведения, характеризующие объект производственный объект	Да
5	Сведения о количестве и характере наступивших страховых случаев, об установленных и о предстоящих страховых выплатах, рассмотренных и урегулированных требованиях потерпевших о страховых выплатах в период действия указанного договора (только - сведения об обязательном страховании)	Нет
6	Копии документов, подтверждающих право собственности и (или) владения объектом объектов	Нет
7	Иные документы	Нет

Страхователь подтверждает, что все сообщенные в настоящем заявлении сведения являются полными и достоверными и что все существенные факты и обстоятельства, известные страхователю, изложены в настоящем заявлении. Страхователь обязуется представить страховщику любую другую разумно требуемую последним информацию, а также сообщать страховщику обо всех измененных обстоятельствах, указанных в настоящем заявлении, в период действия договора обязательного страхования. Страхователь согласен с тем, что настоящее заявление совместно с любой другой представленной им информацией составляет неотъемлемую часть страхового полиса обязательного страхования, заключенного в отношении указанных в настоящем заявлении имущества интересов. Указанные сведения относятся к существенным обстоятельствам, влияющим на степень риска.

Страхователь выражает согласие на обработку страховщиком персональных данных, указанных в заявлении и иных документах, используемых страховщиком для их обработки в соответствии с законодательством Российской Федерации о персональных данных и с целью исполнения страховщиком условий договора обязательного страхования и требований, установленных законодательством Российской Федерации, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по договору страхования, осуществления страховой выплаты, администрирования договора, в статистических целях и в целях проведения анализа.

Страховщик имеет право осуществлять следующие действия (операции) с персональными данными страхователя (в том числе с данными специальной категории): сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), обесличивание, блокирование, уничтожение, а также их передачу участникам, определенным законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев опасных объектов и причисленные к ней в результате аварии на опасном объекте.

Страхователь  
  
 А. В. Пузин (Инициалы, фамилия)  
 06 ноября 2020 г.  
 (Подпись страхователя)

5. Страховая премия (заключается страховщиком)

Идентификационный номер объекта	Код вида объекта	Страховая сумма	Валовая ставка	Классификация страховых тарифов		Страховой тариф	Страховая премия
				К <sub>1</sub>	К <sub>2</sub>		
Сеть газопроводов Ленинского района ООО "НЭК КИНМОНТИ"	11.3.1	25000000	0.066	1	1	0.066	16500

В соответствии с условиями договора обязательного страхования, в том числе с условиями обязательного страхования гражданской ответственности владельцев опасных объектов, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев опасных объектов, в период действия настоящего договора обязательного страхования на территории страхования в целях проведения анализа, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг, осуществления страховой выплаты, администрирования договора, в статистических целях и в целях проведения анализа.



Выдан страховой полис обязательного страхования **ALFX12037493013009**

Особые отметки \_\_\_\_\_

Страховщик/представитель страховщика ( **Капарин Любовь Николаевна** )



Адрес (место нахождения): 190013, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.60/129, лит.Б.

ИНН: 044523593  
 ИНН: 7713056834  
 КПП: 772501001  
 ОКПО: 11660521

06 ноября 2020 г.

## ИНГОССТРАХ

«02» февраля 2021 года

Санкт-Петербург, Россия

**ПОЛИС  
ПО СТРАХОВАНИЮ ИМУЩЕСТВА  
ООО «НЭК-Кингсисерп»**

№ 426-191-009403/21

Следующие объекты и условия страхования охватывают неотъемлемую часть настоящего страхового Полиса:

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «НЭК-Кингсисерп»  
Россия, Ленинградская обл., г. Гатчина, ул. Хохлова, д. 8, пом. 3Н, оф. 11  
ИНН: 4705077874  
E-mail: 881245853@nec.ru  
Телефон: kingiserp-office@necubus.ru
- СТРАХОВЩИК:** Страховое Публичное Акционерное Общество «ИНГОССТРАХ»  
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург  
Юридический адрес: Россия, 197110, Санкт-Петербург, П.С., Песочная наб., д. 40  
Почт. адрес: Россия, 197110, Санкт-Петербург, П.С., Песочная наб., д. 40  
ИНН: 7705042179  
Расчетный счет № 40701810500020106042 в ПАО Сбербанк г. Москва  
Корреспондентский счет № 30101810460000000225  
БИК 044525225  
E-mail: marina.ni@ingos.ru  
Телефон: +7 (812)332-10-10.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
с 00:00 часов «22» февраля 2021 года по 24:00 часов «21» февраля 2022 года  
(обе даты включительно, всего 365 дней).

**УСЛОВИЯ (ПРАВИЛА) СТРАХОВАНИЯ:**

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

«Общие условия страхования от огня и других опасностей промышленных и коммерческих предприятий», от «06» мая 2019 года (далее по тексту «Правила страхования»);  
«Дополнительные условия по страхованию от стихийных бедствий» к «Правилам страхования»;  
«Дополнительные условия по страхованию имущества от взрывов» к «Правилам страхования»;

Полис № 426-191-009403/21

Страхователь

Страховщик

## ИНГОССТРАХ

«Дополнительные условия по страхованию имущества от повреждения водой из водопроводных, канализационных, отопительных систем, систем пожаротушения и кондиционирования» к «Правилам страхования»;  
«Дополнительные условия по страхованию от краж с незаконным проникновением, грабежа и разбоя» к «Правилам страхования»;  
«Дополнительные условия по страхованию оконных стекол, зеркал и картин» к «Правилам страхования».

На основании Лицензии ЦБ РФ С/Н № 0928 от «23» сентября 2015 года.

**ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ:**

По настоящему Полису, объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с владением, хранением, использованием и распоряжением имуществом, указанным ниже:

- 1. Объект недвижимости, ТРЦ «CUBUS», общей площадью 12 348 кв. м. (включая НДС).**  
Страхование по настоящему Полису подлежат следующие элементы застрахованного имущества, указанного в настоящем разделе Полиса:  
**1. конструктивные элементы**, в частности: фундамент, стены, несущие стены, межэтажные перекрытия, перегородки, крыша, внешние двери, окна, лестничные проемы и перекрытия;  
**2. инженерные коммуникации**, а именно: водопровод, система отопления, система вентиляции, газопровод, электропроводка, канализация;  
**3. внутренняя отделка:** отделка полов, стен, потолков, двери, декоративные перегородки, отделка лестниц;  
**4. внешняя отделка:** блоки, панели и плиты, установленные на фасадах зданий, покраска, лепнина;  
на общую страховую сумму **660 522 549,10 (Шестьсот шестьдесят миллионов тысяч пятьсот двадцать две тысячи пятсот сорок девять и 10/100) рублей.**
  - 2. Внутренние наружные (включая НДС):**  
на общую страховую сумму **4 682 496,98 (Четыре миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи четыреста девяносто шесть и 98/100) рублей.**
  - 3. Различное оборудование, согласно приложению №1 (включая НДС):**  
на общую страховую сумму **17 328 524,54 (Семнадцать миллионов триста двадцать восемь тысяч пятьсот двадцать четыре и 54/100) рубль.**
  - 4. Стеклопакетные перегородки внутри с распетями (включая НДС):**  
на общую страховую сумму **3 130 854,00 (Три миллиона сто тридцать тысяч восемьсот пятьдесят четыре и 00/100) рубль.**
- Общая страховая сумма: **685 664 424,62 (Шестьсот восемьдесят пять миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи четыреста двадцать четыре и 62/100) рубль.**

**ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:**

Имущество, указанное в разделе «Объекты страхования, страховые суммы» настоящего Полиса, считается застрахованным от повреждения, утраты или уничтожения, и в результате

Полис № 426-191-009403/21

Страхователь

Страховщик

## ИНГОССТРАХ

непредвиденного и внезапного воздействия на него следующих событий (одного из них или совокупности таковых):

1. **Пожара, удара молнии, взрыва газа** - в соответствии с «Правилами страхования».
2. **Стихийных бедствий** - в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию от стихийных бедствий» к «Правилам страхования».
3. **Повреждения водой** - в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию имущества от повреждения водой из водопроводных, канализационных, отопительных систем, систем пожаротушения и кондиционирования» к «Правилам страхования».
4. **Взрыва** - в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию имущества от взрыва» к «Правилам страхования».
5. **Кражи с незаконным проникновением** - события, квалифицированные правоохранительными органами по п. «б» ч. 2 ст. 158 (кража с незаконным проникновением в помещение либо иное хранилище) и в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением, грабежа и разбоя» к «Правилам страхования». Ущерб от действий третьих лиц, подлежащих квалификации по ч.ч. 1,3,4 ст. 158 УК РФ – является страховым случаем только в том случае, если в материалах уголовного дела имеются объективные сведения о том, что имела место кража с незаконным проникновением в здание, строение, помещение либо иное хранилище, при наличии следов взлома конструктивных элементов здания, строений, помещений либо иного хранилища, дверей, окон и (или) замков и иных запирающих механизмов. Данные сведения должны быть документально подтверждены постановлением о возбуждении уголовного дела либо иными документами, составленными правоохранительными органами.
6. **Грабежа** - события, квалифицированные правоохранительными органами п. г) ч. 2 ст. 161 УК РФ и в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением, грабежа и разбоя» к «Правилам страхования». Ущерб от действий третьих лиц, подлежащих квалификации по п. «д» ч.2, ч.3 ст. 161 УК РФ – является страховым случаем только в том случае, если в материалах уголовного дела имеются объективные сведения о том, что имел место грабеж с применением насилия, не опасного для жизни или здоровья, либо с угрозой применения такого насилия. Данные сведения должны быть документально подтверждены постановлением о возбуждении уголовного дела либо иными документами, составленными правоохранительными органами.
7. **Разбоя** - события, квалифицированные правоохранительными органами 162 УК РФ и в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением, грабежа и разбоя» к «Правилам страхования».
8. **Злоумышленных действий третьих лиц** – в соответствии с п. 3.4.7. «Правил страхования». Под злоумышленными действиями третьих лиц в рамках настоящего Полиса понимаются умышленные действия, направленные на уничтожение/повреждение застрахованного имущества, которые могут быть квалифицированы в соответствии с Уголовным Кодексом РФ как:
  - 8.1. умышленное уничтожение или повреждение имущества (Ст. 167 УК РФ),
  - 8.2. хищение (Ст. 153 УК РФ),
  - 8.3. вандализм (Ст. 214 УК РФ).

Полис № 426-191-00940321

Страхователь



Страхователь



## ИНГОССТРАХ

Средствование не производится и не осуществляется убытки, возникшие вследствие действий, квалифицируемых следственными органами иначе, чем указано выше, либо совершаемых Страхователем или работниками у него лицами.

9. **Падения на застрахованное имущество пилотируемых летательных объектов или их обломков** - в соответствии с п. 3.4.1. «Правил страхования».
10. **Падения пилотируемых транспортных средств** - в соответствии с п. 3.4.8. «Правил страхования».
11. **Боя стекол** - в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию оконных стекол, зеркал и витрин» к «Правилам страхования».

## БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:

При наступлении убытков из суммы страхового возмещения вычитается сумма **100 000,00 (Сто тысяч и 00/100) рублей** по каждому страховому случаю, в отношении имущества, указанного в разделе «Объекты страхования, страховые суммы» настоящего Полиса.

## СТАВКИ ПРЕМИИ:

**0,01915%** в год от страховой суммы по страхованию имущества, указанного в разделе «Объекты страхования, страховые суммы» настоящего Полиса.

## ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Росси́я, Ленинградская обл., г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, д. 42

## ОБЩАЯ СУММА ПРЕМИИ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Общая сумма премии по Полису составляет **131 384,74 (Сто тридцать одна тысяча триста четыре и 74/100) рубля** по страхованию имущества в отношении событий, указанных в пункте 8.4. раздела «Застрахованные риски» настоящего Полиса. Сумма премии подлежит оплате 2 платежами в соответствии со следующим графиком платежей и выставленными счетами на оплату сумм платежей:

1-й платеж в размере **65 652,37 (Шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят два и 37/100) рубля** – подлежит оплате в период до «20» февраля 2021 г.

2-й платеж в размере **65 652,37 (Шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят два и 37/100) рубля** – подлежит оплате в период до «22» мая 2021 г.

## СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

1. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в срок, указанный в разделе «Общая сумма премии, порядок оплаты» настоящего Полиса, Страховщик вправе прекратить (ресторнировать) настоящий Полис в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление.

При наступлении страхового случая до даты, установленной в настоящем Полисе для оплаты страховой премии, Страховщик вправе потребовать уплаты премии досрочно.

При досрочном расторжении настоящего Полиса в связи с неуплатой страховой премии все обязательства сторон по настоящему Полису, в том числе возникшие до момента его расторжения, полностью прекращаются. Моментом прекращения настоящего Полиса в этом случае является дата, указанная как дата уплаты страховой премии или дата досрочной уплаты страховой премии, указанная Страховщиком в его письменном уведомлении (счете), содержащем дату досрочной оплаты страховой премии, если такое уведомление было направлено Страхователю.

Полис № 426-191-00940321

Страхователь



Страхователь





**ИНГОССТРАХ**

2. Настоящий Полис выдан на основании информации, указанной Страхователем в заявлении-вопроснике от «02» февраля 2021 года. Сведения, сообщенные Страхователем в данном заявлении-вопроснике, принимаются по настоящему Полису существенными; если при наступлении страхового случая будет установлено, что эти сведения (в т.ч. сведения об объектах страхования, территории страхования, средствах и мерах безопасности) не соответствуют действительности, в целом или в части, Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения.

3. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Полисом или в связи с ним, должны быть в письменной форме, подписаны уполномоченными лицами, и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заявленным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителем сторон настоящего Полиса.

4. Выплата страхового возмещения не будет включать в себя суммы НДС, предъявляемые страхователем или исключенные страхователем, если последний имеет право на их возмещение из федерального бюджета в соответствии с действующим законодательством РФ, за исключением случаев, когда при заключении договора страхования суммы НДС были доплатим образом включены в страховую сумму/страховые суммы по такому договору страхования и, следовательно, страховая премия была оплачена из расчета страховых сумм, включивших в себя НДС.

5. Наряду с иными исключениями из страхового покрытия, предусмотренными «Правилами страхования», также не является страховым случаем и не подлежит возмещению ущерб нанесенный, застрахованному имуществу в результате событий указанных в разделе «Застрахованные риски» настоящего Полиса, если данные события произошли в результате проведения строительных и/или монтажных работ, работ по реконструкции и/или переоборудованию; отделочных, ремонтных работ, работ связанных с установкой оборудования, а также в результате проведения пуско-наладочных работ, производившихся на территории страхования. Страхователь обязуется в течение действия Полиса уведомлять Страховщика о проведении выше указанных работ на территории страхования.

6. Наряду с иными исключениями из страхового покрытия, предусмотренными «Правилами страхования» и настоящим Полисом, не являются страховыми событиями:

- по риску, предусмотренному пунктом 5 раздела «Застрахованные риски» настоящего Полиса, квалифицированные правоохрнительными органами по ч. 1 ст. 158 УК РФ. Также, не являются страховыми событиями, квалифицированные по п. п. а, в, г ч. 2; ч. 3; ч. 4 ст. 158 К РФ, если материалами уголовного дела не подтверждено, что имела место кража с незаконным проникновением в здание, строение, помещение либо иное хранилище, при наличии следов взлома конструктивных элементов зданий, строений, помещений либо иного хранилища, дверей, окон и (или) замков и иных запирающих механизмов;
- по риску, предусмотренному пунктом 6 раздела «Застрахованные риски» - грабеж, совершенный без применения насилия и квалифицированный правоохрнительными органами иначе, чем п. г) ч.2 ст. 161 УК РФ. Также не являются страховыми событиями, квалифицированные по п. «д» ч.2, ч.3 ст. 161 УК РФ если материалами уголовного дела не подтверждено, что имел место

Полис № 426-191-009403/21

Страхователь



Страховщик



**ИНГОССТРАХ**

грабеж с применением насилия, не опасного для жизни или здоровья, либо с угрозой применения такого насилия.

**ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:**

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

**ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:**

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

**СПОСОБ**

**ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ:**

Согласованным способом взаимодействия между Страхователем и Страховщиком является телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, указанная в разделах «Страхователь» и «Страховщик» настоящего Полиса, либо иной адрес корпоративной электронной почты Страховщика с уникальным доменным именем верхнего и второго уровня @ingos.ru.

СТРАХОВАТЕЛЬ	СТРАХОВЩИК
ООО «НЭК-Кингисеппо» Генеральный директор	СПАО «ИНГОССТРАХ» Филиал СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге Заместитель директора по корпоративному бизнесу
М.П.  /Рыжаков А.В./ На основании Устава	М.П.  Владычицина Г.В./ Договор № 426/16-191/20 от 20.12.2020 г.

Полис № 426-191-009403/21

Страхователь

Страховщик

## ИНГОССТРАХ

Приложение № 1 к Полису № 426-191-009403/21  
 Настоящий перечень является неотъемлемой частью полиса № 426-191-009403/21

№ п/п	Наименование объекта страхования, Марка/модель	Год выпуска	Заводской серийный номер	Страховая стоимость, руб.	Страховая сумма, руб.
1	Эскалатор KLF35-100R	2019	10044776-10	2 822 050,00	2 822 050,00
2	Эскалатор KLF35-100R	2019	10044776-20	2 822 050,00	2 822 050,00
3	Лифт Пассажирский ПБА 1010КТ	2019	257032	2 480 000,00	2 480 000,00
4	Лифт Пассажирский ПБА 1010	2019	22532	2 680 000,00	2 680 000,00
5	Кратная котельная (АНТ) 1.296МВт.00-000005	2019	Идентификационный номер 00-000008	6 524 424,54	6 524 424,54
Итого				17 328 524,54	17 328 524,54

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> ООО «НЭК-Кингсест» Генеральный директор  М.П. /Рыжиков А.В./ На основании Устава	<b>СТРАХОВЩИК</b> СПАО «ИНГОССТРАХ» Филиал СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге Заместитель директора по корпоративному бизнесу  М.П. /Васильшнина Г.В./ Деловая связь № 7956776-191/20 от 20.12.2020 г.
--	--

Полис № 426-191-009403/21

Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

7

## Заявление и ответ на заявление о внесении объекта недвижимости в список объектов, налоговая база которых определяется от кадастровой стоимости

Правительство Ленинградской области  
адрес: Россия, 191311, Санкт-Петербург,  
проспект Суворовский, дом 67,  
ОГРН 1037843009335, ИНН 4700000331



Ленинградский областной комитет  
по управлению государственным имуществом  
адрес: Россия, 191124, Санкт-Петербург, ул.Иса Лифонская,  
дом 6, литера А,  
ОГРН 1037843029498, ИНН 4700000483;  
+7 812 539 4122, эл.адрес: lokum@lenreg.ru

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью  
«НЭК КИНГДСЕПЬ»  
Адрес: 188300, Ленинградская Область,  
М.Р.-Н Гатчинский,  
Г.П. Гатчинское, Г Гатчина,  
Ул Индустриальная, Дом 38 Строение 1,  
Помещ. А-2,  
ИНН 4705077874 ОГРН 1184704011491  
эл.адрес: kinch04@mail.ru, тел.8911 111 5669

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

о включении объекта в перечень зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год

ООО «НЭК Кингдсепь» принадлежит на праве собственности нежилое здание Торгово-развлекательного центра с кадастровым номером 47:20:0908002:286, общей площадью 12348 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингдсепьский муниципальный район, Кингдсепьское городское поселение, г. Кингдсепь, пр. Карла Маркса строение 42, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 29.01.2020 сделана запись № 47:20:0908002:286-47/018/2020-1.

Здание Торгово-развлекательного центра «CUBUS» размещено на земельном участке с кадастровым номером 42:20:0908002:256, имеющего вид разрешенного использования: для размещения многофункциональных центров, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанций.

Здание предназначено для использования и фактически используется в целях размещения торговых объектов, объектов досуга, и общественного питания, что подтверждается указанными в выписке ЕГРН договорами аренды помещений.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ в отношении административно-деловых и торговых центров (комплексов) и помещений в них, признаваемых объектом налогообложения, налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных этой статьей, как кадастровая стоимость имущества.

Пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ предусмотрено, что уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, и направляет его в налоговые органы по месту нахождения соответствующих объектов недвижимого имущества и размещает на своем официальном интернет-сайте или на официальном интернет-сайте субъекта Российской Федерации.

Частью 4 статьи 3-1 Областного закона Ленинградской области от 25.11.2003 № 98-оз «О налоге на имущество организаций» установлено, что налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 1000 квадратных метров и помещений в них, включенных в перечень объектов недвижимого имущества, формирование и размещение которого осуществляется в соответствии со статьей 378.2 НК РФ.

Заявитель считает, что Здание Торгово-развлекательного центра «CUBUS» по критерию относится объектам недвижимости, облагаемым налогом на имущество по кадастровой стоимости.

Условия признания объекта недвижимости административно-деловым центром, торговым центром (комплексом), офисом, торговым объектом, объектом общественного питания и бытового обслуживания установлены пунктами 3 - 5 статьи 378.2 Налогового кодекса. Так, пунктом 4 статьи 378.2 Налогового кодекса предусмотрено, что торговым центром (комплексом) признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

2) здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (исключая централизованные приземные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки);

фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях делового, административного или коммерческого назначения признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (исключая централизованные приземные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

После ввода в эксплуатацию указанного здания, но до постановки его на кадастровый учет Заявитель, обращаясь в Правительство Ленинградской области письмом 134/19-3 от 30.12.2019 просит включить здание в Перечень на 2020 год, однако на 2020 год объект не был включен, как не был включен в перечень и на 2021 год.

У заявителя при расчете налога по кадастровой стоимости возникает существенная экономия, 2 121 025 рублей.

ООО «НЭК Кингдсепь» просит Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом осуществлять мероприятия, предусмотренные Порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, утвержденным Постановлением Правительства Ленинградской области от 26.01.2016 года за № 6. (далее «Порядок») и исключить здание в Перечень на 2022 год для утверждения в установленном порядке.

Приложение: Выписка из ЕГРН о правах на здание, выписка из ЕГРН о правах на земельный участок, выписка из ЕГРЮЛ, ответ комитета 13-757/2020

Генеральный директор  
ООО «НЭК КИНГДСЕПЬ»



А.В.Рыжиков



ПРАВИТЕЛЬСТВО  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КОМИТЕТ  
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ  
ИМУЩЕСТВОМ  
(ЛЕНОБЛКОИМУЩЕСТВО)

191124, Санкт-Петербург, ул. Лафонская, д. 6, лит. А.  
Телефон: +7 (812) 539-41-21  
+7 (812) 539-41-22  
Телефакс: +7 (812) 539-41-20  
E-mail: loknag@lenreg.ru

02.07.2021 № 13-6512/2021

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Генеральному директору  
общества с ограниченной  
ответственностью  
«НЭК КИНГИСЕПШ»

ул. Индустриальная, д. 38, строение 1,  
пом. А-2, г.п. Гатчинское, г. Гатчина,  
муниципальный район Гатчинский,  
Ленинградская область, 188300

А.В. Рыжакову

sanch04@mail.ru

Уважаемый Александр Владимирович!

Рассмотрев обращение ООО «НЭК КИНГИСЕПШ» (вх. от 10.06.2021 № 13-9592/2021) по вопросу включения объекта недвижимости: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером 47:20:0908002:286, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, г. Кингисепп, проспект Карла Маркса, д. 42 общей площадью 12348 кв.м (далее – Объект), в Перечень зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год, Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом (далее – Леноблкомимущество) сообщает следующее.

Согласно п. 1, 2 ст. 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) налоговая база в отношении торговых центров (комплексов) и помещений в них определяется как кадастровая стоимость имущества, с учетом особенностей установленных ст. 378.2 НК РФ.

В силу п. 4 ст. 378.2 НК РФ торговым центром (комплексом) признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

2) здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания. При этом:

здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

В соответствии с п. 2 ст. 378.2 НК РФ особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1, 2 и 4 пункта 1 ст. 378.2 НК РФ, устанавливаются законом субъекта Российской Федерации.

В силу ст. 3-1 областного закона Ленинградской области от 25.11.2003 № 98-оз «О налоге на имущество организаций» налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 1000 квадратных метров и помещений в них, включенных в перечень объектов недвижимого имущества, формирование и размещение которого осуществляется в соответствии со ст. 378.2 НК РФ.

В целях формирования на очередной налоговый период Перечня расположенных на территории Ленинградской области зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, Леноблкомимущество ежегодно в рамках межведомственного взаимодействия запрашивает необходимую информацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области (далее – Росреестр по Ленинградской области).

В соответствии с указанным запросом в Леноблкомимущество в 2021 году поступили официальные сведения из Росреестра по Ленинградской области о постановке Объекта на государственный кадастровый учет.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.03.2021 № 99/2021/380242799, Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 47:20:0908002:256, который относится к категории земель – земли населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования – для

3

размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции.

Таким образом, объект недвижимости: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером 47:20:0908002:286, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, г. Кингисепп, проспект Карла Маркса, д. 42, общей площадью 12348 кв.м соответствует требованиям, установленным частью 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, и подлежит включению в Перечень зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год, учитывая вид разрешенного использования земельного участка на котором он расположен, а также в связи с фактическим использованием более 20 процентов площади здания для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Заместитель председателя комитета



Б.В. Яровенко

Формат: С.Д., ОИД:59-41-07

Договор аренды земельного участка

**ДОГОВОР**  
аренды земельного участка

г. **Кингисепп, Ленинградской область** "01" сентября 2018 г.

Гражданин Российской Федерации **Чернов Эдуард Леонидович**, 7 декабря 1980 года рождения, место рождения: деревня Брусовец Дмитровского района Орловской области, паспорт 41 02 423201, выданный Отделом внутренних дел Домоховского района Ленинградской области 2 апреля 2002 года, код подразделения 472-012, зарегистрированный по адресу: Ленинградская область, город Гатчина, улица Хослова, дом 8, квартира 239, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и  
**Общество с ограниченной ответственностью «НЭК КИНГИСЕПП»** (ИНН 4705077874, ОГРН 1184704011491, КПП 470501001), зарегистрированное Инспекцией ФНС по Выборгскому району Ленинградской области 13.08.2018 года, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Рыжикова Александра Владимировича, действующего на основании Устава Общества, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование за плату **Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, доступа административных учреждений и заведений, площадью 10 500 кв.м (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, д.42; кадастровый (условный) номер № 47.20.0908002.236.

Целевое назначение Земельного участка: для строительства торгового центра.

1.2. **Земельный участок** принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 04.07.2018 г. (состоянием № 47.20.0908002.236-47.013.2018-5 от 09.07.2018), код подразделения Выпуска от Единого государственного реестра недвижимости от 09 июля 2018 года.

**Земельный участок имеет следующие ограничительные края и обременения:**

Часть земельного участка 11,814 кв.м., находится в охранный зоне фискальной канализации, часть земельного участка 11,337; 173 кв.м. находится в охранный зоне воздушного кабеля 0,4 квВ, часть земельного участка 11,81 кв.м., находится в охранный зоне подземного кабеля 10 квВ, часть земельного участка 11,135 кв.м. находится в охранный зоне воздушного кабеля связи.

1.4. Настоящий Договор заключен сроком на **18 (восемнадцать) лет**.

Настоящий договор считается для Сторон заключенным в момент его подписания, для третьих лиц заключенным с момента его государственной регистрации. Настоящий договор заключен в последний день Срока аренды. Арендные отношения между Сторонами действуют в течение срока аренды (далее – «Срок аренды»), который пишется в день подписания настоящего Договора.

До момента государственной регистрации настоящей договор действует в качестве краткосрочного договора аренды, заключенного на срок, не превышающий 11 месяцев. В случае, если Стороны в момент окончания 11-месячного срока не зарегистрируют настоящий договор, договор автоматически продлевается на следующий 11-месячный срок, количество пролонгаций не более 15 (пятнадцати) раз подряд. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от обязательств, принятых на себя во время действия настоящего договора и не освобождает от ответственности за его нарушение.

Обязанность по государственной регистрации права аренды по настоящему договору в органы соответствующей государственной власти возлагается на Арендодателя.

1.5. Земельный участок передается Арендодателем Арендатору при подписании настоящего договора. Настоящий договор является одновременно актом приема-передачи Земельного участка, в связи с чем, именной акт сторонами составиться не будет.

**2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

2.1. Выплата Арендатором Арендодателю арендной платы за временное владение и пользование Земельным участком осуществляется в следующем размере и порядке:

- размер арендной платы составляет \_\_\_\_\_ рублей в месяц за весь Земельный участок.  
 Оплата производится Арендатором в срок до 25 числа каждого оплачиваемого месяца за текущий месяц. При этом арендная плата за время аренды, с даты заключения настоящего Договора по дату начала коммерческой деятельности и генерации арендных платежей в торговом комплексе, учитывается Сторонами, капитализируется и включается Арендатором равными долями за расчетный мбг Арендодателя в течение 12 (двенадцати) месяцев после этой даты. Дата начала коммерческой деятельности и генерации арендных платежей в торговом комплексе определяется на основании отдельного акта, составленного в подписанного Сторонами.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Использовать Земельный участок в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.  
 3.1.2. Выходить на земельный участок, строить и сооружать торговый комплекс и соответствия с целевым назначением Земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Использовать Земельный Участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не являющимися вредными для окружающей среды, в том числе земле как природоохранному объекту.  
 3.2.2. Сохранить мелиоративные, геодезические и другие описательные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством.

3.2.3. Осуществлять мероприятия по охране Земельного участка, в том числе меры пожарной безопасности.  
 3.2.4. Соблюдать при использовании Земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.2.5. Совместно производить арендные платежи, а также выплачивать все штрафы, санкции и взыскания в использовании Земельного участка, в том числе санкции со строительством торгового комплекса, начисленные в течение срока действия настоящего Договора.  
 3.2.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в течение десяти дней вернуть Арендодателю Объекты по акту возврата Земельного Участка.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.  
 3.4. Арендодатель обязан:

3.4.1. Предупредить Арендатора и третьих лиц на Земельный участок.  
 3.4.2. Уплачивать налоги в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации с условием последующей компенсации этих расходов Арендатором.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору, они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров и/или направити претензий.

Претензия, либо любое требование одной Стороны к другой будет направлена либо заказан писемом с простым уведомлением, либо по адресу электронной почты, указанный в настоящем Договоре, либо вручена другой стороне под расписку.

Ответ на претензию должен быть направлен Стороной в течение пяти дней с момента получения претензии тем же способом.

5.2. В случае невозможности разрешения спора в внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон либо по решению суда по инициативе одной из сторон настоящего Договора.

**7. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом представителями сторон.

7.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, сторонами будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

**8. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗТЫ СТОРОН**

Арендодатель: **Чернов Эдуард Леонидович**, 07 декабря 1980 года рождения, место рождения: деревня Брусовец Дмитровского района Орловской области, паспорт 41 02 423201, выданный Отделом внутренних дел Домоховского района Ленинградской области 2 апреля 2002 года, код подразделения 472-012, зарегистрированный по адресу: Ленинградская область, город Гатчина, улица Хослова, дом 8, квартира 239;

*Э.Л. Чернов*

Арендатор: **Общество с ограниченной ответственностью «НЭК КИНГИСЕПП»** (ООО «НЭК КИНГИСЕПП»), ИНН 4705077874, ОГРН 1184704011491, КПП 470501001, Юридический адрес: 185300, Ленинградская область, Гатчинский район, город Гатчина, ул. Хослова, дом 8, помещение 11, офис 11.

Адрес: **г. Гатчина, Ленинградская область, город Гатчина, Пушкинское ш., д. 15а.**

ИНН 4705077874 и ФИЛИАЛ №7808 БАНКА ВТБ (ПАО)

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

ИНН 470501001, ОГРН 1184704011491, ОГРН 1184704011491

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию



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

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

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 26 декабря 2019 г.

№ 47-RU47507101-069K-2019

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

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, и/или

**Ленинградской области**

(адрес исполнительного органа субъекта Российской Федерации, или адреса местного самоуправления,

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

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

**Торгово-развлекательный центр**

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

расположенного по адресу:

Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район,

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

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

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

(указание районной администрации в соответствии с проектом, об именовании объекта)

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

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

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

**II. Сведения об объекте капитального строительства**

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

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

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

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

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

**Д.А. Лобановский**  
(подпись)

26 декабря 2019 г.

М.П.





Проектная документация на торгово-развлекательный центр

ООО "БИМСтудио"

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

Заказчик - ООО «НЭК КИНГИСЕПЬ»

Торгово-развлекательный центр

Проектная документация

Раздел 3. Архитектурные решения.

Часть 1. Архитектурные решения.

ВВ-03-07/18 - АР

Том 3.1

Главный архитектор проекта  Терехова Е.О.

Главный инженер проекта  Терехов А.А.

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
1	22-19		03.12.2019

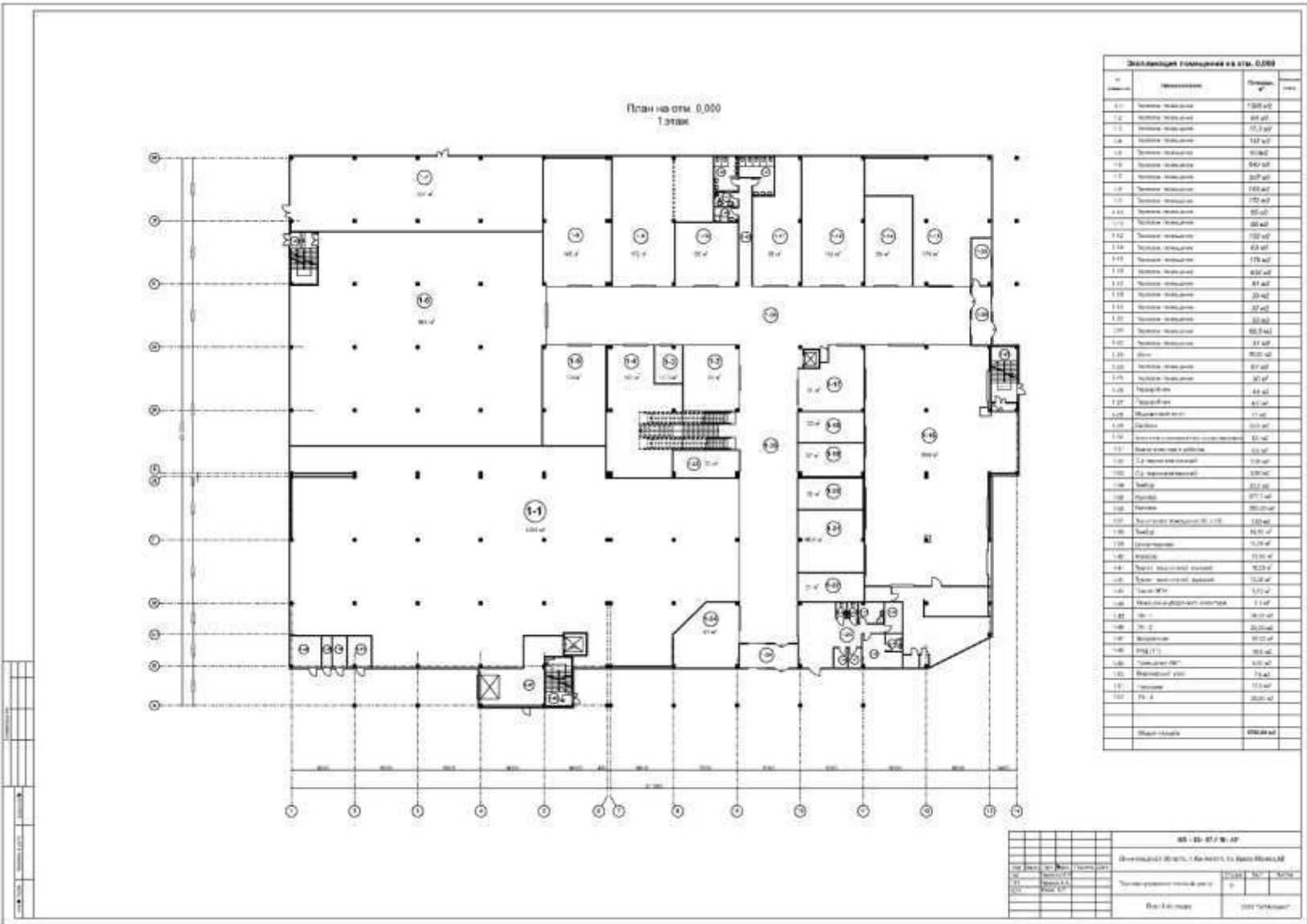
2019

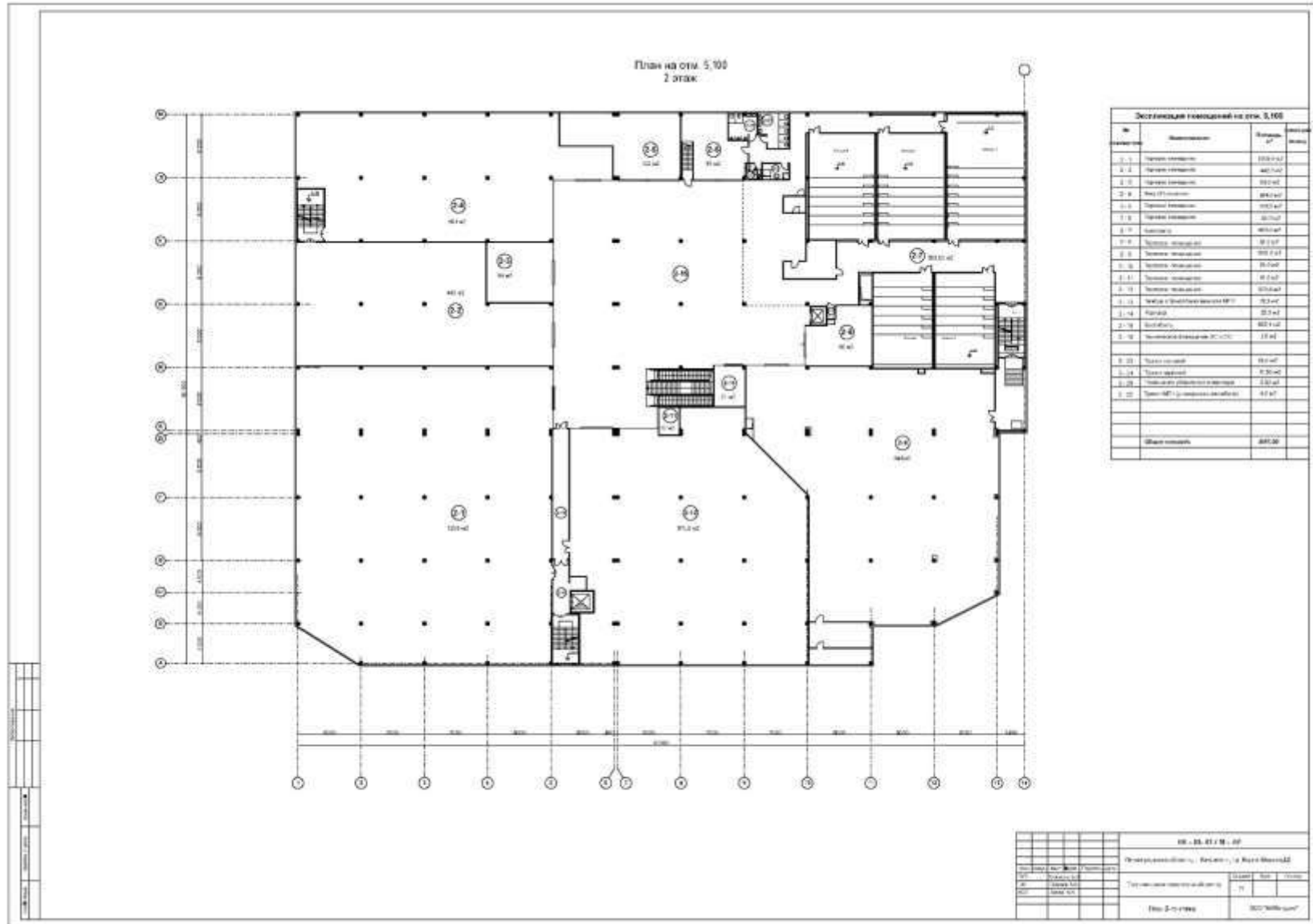
Соответствие проектных решений требованиям  
действующих нормативных документов.

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

Главный инженер проекта  Терехов А.А.

Лист № докум.	Итого	Архитект. док.	Проект	Пояснения	Деталь	Листы	ВВ - 03 - 07 / 18 - АР	2

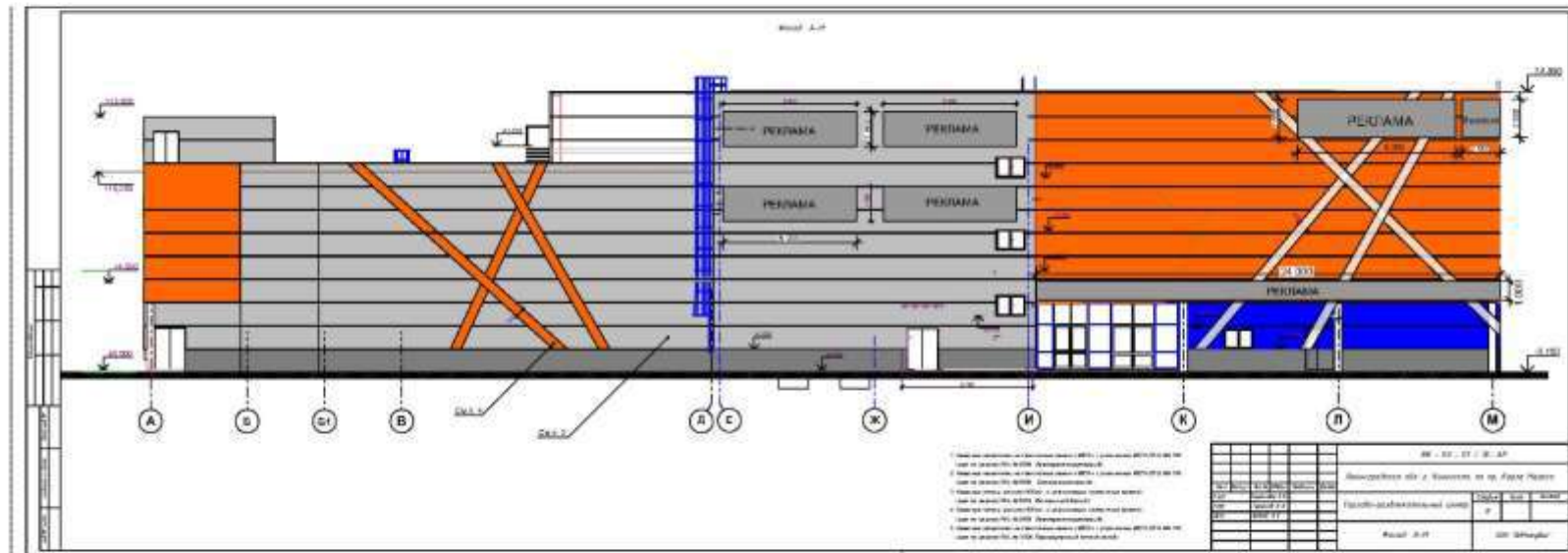
















## Справка о расходах

**Общество с ограниченной ответственностью  
«НЭК КИНГИСЕПЬ»**

ИНН 4705077874 КПП 470501001 ОГРН 1184704011491  
188300, Ленинградская область, М. Р-Н Гатчинский, Г.П. Гатчинское, г. Гатчина, ул. Индустриальная, дом  
38, строение 1, помещ. А-2

**Среднемесячные расходы на эксплуатацию по состоянию на 01.09.2021 г.**

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб.	Наличие НДС
1	Водоснабжение	6 235,11	с НДС
2	Электроэнергия	835 376,29	с НДС
3	Газоснабжение (подача газа)	114 571,10	с НДС
4	Охрана объекта	237 930,44	без НДС
5	Дератизация	10 000,00	без НДС
6	ТО лифтов	9 600,00	с НДС
7	ТО эскалаторов	13 600,00	с НДС
8	Вывоз мусора	18 773,11	без НДС
9	Чистка ковров	7 353,60	с НДС
10	ТО пож. сигнализации	30 000,00	с НДС
11	Клининг	80 000,00	без НДС
12	ФОТ	149 600,00	без НДС
13	Обслуживание при ЧС	5 000,00	без НДС
14	Тревожная кнопка	5 800,00	с НДС
15	ТО внешней сети газопровода	30 000,00	с НДС
16	ТО оборудования в отопительный сезон	14 758,33	без НДС
17	Технич. охрана (реагирование)	2 930,44	без НДС
18	ТО системы Технич. Охраны	1 500,00	без НДС
19	ТО систем ОВ	40 000,00	без НДС
20	Содержание территории	40 000,00	без НДС
21	Мех. уборка/вывоз снега	40 000,00	без НДС
	<b>Итого</b>	<b>1 693 028,43</b>	

Генеральный директор  
ООО «НЭК Кингисепп»



Рыжаков А.В.

## Справка о доходах

## Общество с ограниченной ответственностью «НЭК КИНГИСЕПП»

ИНН 4705077874 КПП 470501001 ОГРН 1184704011491

188300, Ленинградская область, М. Р-Н Гатчинский, Г.П. Гатчинское, г. Гатчина, ул. Индустриальная, дом 38, строение 1, помещ. А-2

### Реестр арендаторов по состоянию на 01.09.2021 г.

№	Ном ер пом еще ния	Тип помеще ния	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АПП	Разме р аренд уемой площа ди	Сро к арен ды, мес.	Автопро лонгаци я	Фактичес ке обеспе чен. Платежи на р/счете, руб. с НДС	Арендная плата на 01.09.2021 г., руб. в мес. с НДС	% от ТО (среднее значение за последних 6 месяцев), руб. с НДС	Эксплуата ционные расходы, руб. с НДС (в составе арендной платы)	Ежемесяч ная арендная плата, руб. с НДС факт	% от ТО	Индекс инфляци и
1	1-1	павильон	ООО "Союз Светлого Исцеления Воина"	№2256 от	16.09.2020	16.09.2020	826,0	120	нет	0	1 000,00	279 640,50		280 640,50	7%	5%
2	1-2	павильон	ООО "Сапфайрус"	№НК2020/29 от	28.02.2020	31.08.2020	60,0	60	нет	252 126	252 126,00			252 126,00		7%
3	1-3	павильон	ИП Шевчук А.	№НК2020/32 от	05.11.2020	05.11.2020	17,3	11	да	34 600	34 600,00			34 600,00		10%
4	1-4	павильон	ИП Сальникова Е.А.	№НК2020/05 от	14.01.2020	14.01.2020	142,0	11	да	127 800	127 800,00			127 800,00	14%	4%
5	1-5	павильон	ИП Долгова С.В. (Больш. Гатчин)	№НК2020/19 от	11.03.2020	18.03.2020	183,0	11	да	176 229	176 229,00			176 229,00	12%	7%
6	1-6	павильон	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№МГ-745 от	03.03.2020	05.03.2020	700,0	60	нет	264 600	264 600,00	156 622,10		421 222,10	8%	5%
7	1-7	павильон	ИП Морозов Д.А. (СУБАРЕНДА )	№ЭЛ2021/01 от	01.09.2021		307,0	11	да	284 589	284 589,00			284 589,00		индекс инфляци и

## Документы, предоставленные Заказчиком (50/59)

№	Номер помещения	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Размер арендной платы	Срок аренды, мес.	Автопролонгация	Фактически обеспеч. Платежи на р/счете, руб. с НДС	Арендная плата на 01.09.2021 г., руб. и мес. с НДС	% от ТО (среднее значение за последних 6 месяцев), руб. с НДС	Эксплуатационные расходы, руб. с НДС (в составе арендной платы)	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС факт	% от ТО	Индексация
8	1-7,1	павильон	ИП Калашова В.С.	№НК2021/11 от	13.05.2021	13.05.2021	29,0	11	да	43 500	43 500,00			43 500,00	10%	
9	1-8	павильон	ИП Секумин Б.А.	№НК2020/07 от	20.02.2020	27.02.2020	145,0	11	да	130 000	130 500,00			130 500,00	10%	3%
10	1-9	павильон	ООО "АВГУСТ"	№НК2020/28 от	26.10.2020	25.12.2020	172,0	62	нет	156 000	172 000,00			172 000,00	12%	на индекс инфляции, но не более чем на 4%
11	1-10	павильон	Вакансия				65,0			0				0,00		
12	1-11	павильон	ИП Дьяконова С.В.	№НК2020/11 от	13.02.2020	13.02.2020	88,0	36	нет	138 600	132 000,00			132 000,00	10%	5%
13	1-12	павильон	ИП Соловьев Ю.Г.	№НК2020/01 от	13.01.2020	13.01.2020	132,0	60	нет	198 000	198 000,00	769,53		198 769,53	12%	на индекс инфляции, но не менее, чем на 7%
14	1-14	павильон	ИП Щербачев В.В.	№НК2020/16 от	20.02.2020	02.03.2020	69,0	11	да	88 596	88 596,00	29 452,14		118 048,14	10%	на индекс инфляции, но не более 7%
15	1-15	павильон	ИП Гусева Е.В. (бывш. Щербачев)	№НК2020/15 от	20.02.2020	02.03.2020	178,0	11	да	178 356	178 356,00	3 200,03		181 556,03	10%	на индекс инфляции, но не более 7%
16	1-16	павильон	АО "Торин Джинс"	№НК2019/29 от	01.02.2020	01.02.2020	631,0	120	нет	494 520	516 789,00	321 329,64		838 118,64	11%	5%

## Документы, предоставленные Заказчиком (51/59)

№	Ном ер пом еще ния	Тип помеще ния	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Разме р арен дуемой площа ди	Сро к арен ды, мес.	Автопро лонгаци я	Фактическ е обесп. Платежи на р/счете, руб. с НДС	Арендная плата на 01.09.2021 г., руб. в мес. С НДС	% от ТО (среднее значение за последних 6 месяцев), руб. с НДС	Эксплуата ционные расходы, руб. с НДС (в составе арендной платы)	Ежемесяч ная арендная плата, руб. с НДС факт	% от ТО	Индекс ации
17	1-17	павильон	АО "РТК"	№НК2020/27 от	09.06.2020	09.06.2020	60,0	60	нет	197 640	194 400,00			194 400,00		7%
18	1-18	павильон	АО "Мегафон Retail"	№НК2020/06 от	30.01.2020	01.02.2020	33,0	60	нет	122 760	122 760,00			122 760,00		7%
19	1-19	павильон	ИП Хмырова Ю.В. (бывш. Щербачев)	№НК2019/40 от	26.12.2019	14.02.2020	37,0	11	да	86 028	86 028,00			86 028,00		на индекс инфляци и, но не более 7%
20	1-20	павильон	ООО "НАША СЕТЬ СЕВЕР"	№НК2019/34 от	26.12.2019	26.12.2019	33,0	60	нет	103 950	103 950,00			103 950,00		5%
21	1-21	павильон	ООО "Аптечная Сеть ОЗ"	№НК2020/25 от	21.04.2020	21.04.2020	66,5	60	нет	214 821	214 821,00			214 821,00		5%
22	1-22	павильон	ООО "Девелоп Групп"	№НК2020/66 от	24.11.2020	24.11.2020	31,0	11	да	97 464	97 464,00		11 160,00	108 624,00		6%
23	1-23	павильон	АО "КАП"	№НК2019/28 от	26.12.2019	26.12.2019	138,0	60	нет	103 000	103 000,00			103 000,00		на индекс инфляци и, но не менее 7%
24	1-24	павильон	ООО "Веритас Вью"	№НК2019/39 от	26.12.2019	26.12.2019	61,0	36	нет	230 784	234 240,00			234 240,00		на индекс инфляци и, если индекс инфляци и, меньше 5%, то на 5%

## Документы, предоставленные Заказчиком (52/59)

№	Ном ер пом еще ния	Тип помеще ния	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Разме р аренд уемой площа ди	Сро к арен ды, мес.	Автопро лонгаци я	Фактическ ие обеспече ние. Платежи на р/счете, руб. с НДС	Арендная плата на 01.09.2021 г., руб. и мес. С НДС	% от ТО (среднее значение за последних 6 месяцев), руб. с НДС	Эксплуата ционные расходы, руб. с НДС (в составе арендной платы)	Ежемесячи ная арендная плата, руб. с НДС факт	% от ТО	Индекс ации
25	1-25	пансион	ИП Лысова Н.А.	№НК2019/25 от	26.12.2019	26.12.2019	30,0	11	да	75 000	75 000,00			75 000,00		10%
26	1-26	пансион	Вакансия				37,0			0				0,00		
27	1-27	пансион	ИП Пузанков А.С.	№НК2021/04 от	05.03.2021	12.03.2021	227,0	60	нет	317 800	227 000,00			227 000,00	5%	7%
28	1-28	пансион	ИП Горькова Н.В.	№НК2021/05 от	17.03.2021	31.03.2021	103,0	60	нет	175 100	175 100,00			175 100,00		5%
30	О-1	остров	АО "Лотерея Москвы"	№НК2021/17 от	30.07.2021		3,0	11		12 000	12 000,00			12 000,00		
31	О-2	остров	Вакансия				6,0			0				0,00		
32	О-3	остров	ИП Ковузов Е.И. (бывш. ООО "ДС")	№НК2019/32 от	26.12.2019	22.06.2020	4,8	11	да	28 800	28 800,00			28 800,00		10%
33	О-4	остров	Вакансия				6,0			0				0,00		
34	О-5	остров	Вакансия				6,0			0				0,00		
35	О-6	остров	Вакансия				6,0			0				0,00		
36	О-7	остров	ИП Ларистова Н.Ю.	№НК2019/33 от	26.12.2019	20.12.2019	6,0	11	да	16 500	16 500,00			16 500,00		10%
37	О-8	остров	ИП Каттаев Х. (бывш. Шоколов)	№НК2019/31 от	26.12.2019	26.12.2019	8,0	11	да	40 000	40 000,00			40 000,00		10%
38	О-9	остров	Вакансия				6,0			0				0,00		
39	О-10	остров	Вакансия				6,0			0				0,00		
40	Банк омыт	банкомат, вещание	АО "Тинькофф Банк"	№ВД-15/02/21- КНГ от	15.02.2021	01.03.2021	1,0	11	да	8 500	8 500,00			8 500,00		10%
41	Банк омыт	банкомат, вещание	ФК "Открытие"	№НК2021/11 от	11.06.2021	24.06.2021	1,0	11	да	6 000	6 000,00			6 000,00		10%

№	Помещение	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Автоматизация	Фактически не обеспеч. платежи на р/счете, руб. с НДС	Арендная плата на 01.09.2021 г., руб. с НДС	% от ТО (среднее значение за последних 6 месяцев), руб. с НДС	Эксплуатационные расходы, руб. с НДС (в составе арендной платы)	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС факт	% от ТО	Индикатор
42	Банкомат	банкомат, вендинг	ПАО "ВТБ"	№2020/09/428/976900 от	01.10.2020	13.10.2020	1,0	78	нет	0	6 100,00			6 100,00		не предусмотрена
43	А-1	банкомат, вендинг	ИП Васильева О.С. (бывш. Андрейшина)	№НК2019/35 от	26.12.2019	27.12.2019	2,0	11	да	7 700	7 700,00			7 700,00		10%
44	А-2	банкомат, вендинг	Вакансия				1,0			0				0,00		
45	А-3	банкомат, вендинг	ИП Голованев И.Г.	№НК2020/03 от	27.01.2020	30.01.2020	2,0	11	да	6 000	6 000,00			6 000,00		10%
46	А-4	банкомат, вендинг	ИП Голованев И.Г.	№НК2020/03 от	27.01.2020	30.01.2020	1,0	11	да	3 000	3 000,00			3 000,00		10%
47	А-5	банкомат, вендинг	ООО "ЮМИС"	№НК2020/30 от	07.08.2020	15.08.2020	1,0	11	да	8 000	8 000,00			8 000,00		10%
48	А-6	банкомат, вендинг	ООО "ЮМИС"	№НК2020/30 от	07.08.2020	15.08.2020	1,0	11	да	8 000	8 000,00			8 000,00		10%
49	А-7	банкомат, вендинг	ИП Клименко С.В.	№НК2021/16 от	02.07.2021	02.07.2021	1,0	11	да	10 000	10 000,00			10 000,00		
50	ЗУ	зу	ИП Показеева С.И.	№НК2020/02 от	27.01.2020	15.02.2020	10,0	11	да	25 000	25 000,00			25 000,00		10%
51	ФЗ	фасад здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№НК2020/31 от	01.09.2020	01.09.2020	7,9*3,0	11	да	10 000	10 000,00			10 000,00		не предусмотрена

## Документы, предоставленные Заказчиком (54/59)

№	Ном ер пом еще ни	Тип помещени я	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АПП	Разме р аренд уемой площа ди	Сро к арен ды, мес.	Автопро лонгаци я	Фактически не обеспеч. Платежи на р/счете, руб. с НДС	Арендная плата на 01.09.2021 г. – руб. и мес. С НДС	% от ТО (среднее значение за последних 6 месяцев), руб. с НДС	Эксплуата ционные расходы, руб. с НДС (в составе арендной платы)	Ежемесячи ая арендная плата, руб. с НДС факт	% от ТО	Индекс пери
53	2-1	павильон	ООО "МВМ"	№НК2019/13 от	22.11.2019	15.02.2020	1 205,0	120	нет	867 600	867 600,00			867 600,00	4%	5%
54	2-2	павильон	ООО "КАРИ"	№НК2020/24 от	29.02.2020	29.02.2020	443,0	84	нет	948 020	474 010,00	49 785,29		523 795,29	11%	7%
55	2-3	павильон	ООО "Калинка Малинка"	№НК2020/22 от	24.03.2020	26.03.2020	64,0	11	да	96 000	96 000,00			96 000,00		10%
56	2-4	павильон	ООО "МАКСИДЭЙ"	№НК2019/38 от	26.12.2019	03.01.2020	564,0	84	нет	193 114	193 113,60	70 361,72		263 475,32	25%	7%
57	2-5	павильон	ООО "БУРГЕР РУС"	№НК2020/13 от	11.01.2020	11.01.2020	102,0	84	нет	115 500	115 500,00	3 073,01		118 573,01	4%	5%
58	2-6	павильон	ИП Хлебников С.Г.	№НК2019/36 от	26.12.2019	03.01.2020	55,0	60	нет	137 000	137 500,00			137 500,00		5%
59	2-7	павильон	ООО "СЕЗАР"	№НК2019/30 от	26.12.2019	26.12.2019	1 108,0	180	нет	0	510 000,00	190 537,25		700 537,25	15%	не предусм отрена
60	2-8	павильон	ИП Елисеев С.А.	№НК2020/08 от	05.01.2020	05.01.2020	54,5	11	да	65 400	67 200,00	15 026,96		82 226,96	12%	7%
61	2-9	павильон	ИП Ся Иньэй	№НК2019/26 от	26.12.2019	26.12.2019	948,0	60	нет	696 780	696 780,00			696 780,00		5%
62	2-10	павильон	ИП Линковский М.А.	№НК2021/10 от	18.05.2021	18.05.2021	20,0	11	да	60 000	60 000,00			60 000,00		
63	2-11	павильон	Гардероб				10,0			0				0,00		



## Документы, предоставленные Заказчиком (55/59)

№	Помещение	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Размер арендной платы за кв. м	Срок аренды, мес.	Автопродлонгация	Фактически не обеспеч. Платежи на р/счете, руб. с НДС	Арендная плата на 01.09.2021 г., руб. с НДС	% от ТО (среднее значение за последних 6 месяцев), руб. с НДС	Эксплуатационные расходы, руб. с НДС (в составе арендной платы)	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС факт	% от ТО	Индексация
64	2-12	павильон	ПАО "Детский мир"	№НК2020/14 от	18.02.2020	22.05.2020	870,0	120	нет	Банковская гарантия	542 880,00			542 880,00	5%	4%
65	О-11	павильон	Ваханск				6,0				0			0,00		
66	А2-1	банкомат, вендинг	ИП Васильева О.С. (бывш. Андрейшино)	№НК2019/35 от	26.12.2019	06.02.2020	1,0	11	да	3 850	3 850,00			3 850,00		10%
67	А2-2	банкомат, вендинг	ИП Головин И.Г.	№НК2020/03 от	27.01.2020	30.01.2020	1,0	11	да	3 000	3 000,00			3 000,00		10%
68	А2-3	банкомат, вендинг	ООО "ЮМНС"	№НК2020/30 от	07.08.2020	15.08.2020	1,0	11	да	8 000	8 000,00			8 000,00		10%
69	ЧК	кровля	ПАО "МТС"	№D200106275-03 от	01.04.2020	01.04.2020	0,0	11	да	0	25 000,00			25 000,00		по соглашению
70	УС	услуги связи	ООО "Смарт-Телеком"	№43596/07/19-С от	01.08.2019	01.08.2019	0,0	24	нет	0	25 000,00				30%	не предусмотрена
71	ФЗ	фасад здания	ООО "БУРГЕР РУС"	№НК2020/18 от	11.01.2020	11.01.2020	0,76*6,65	84	нет	0	21 000,00			21 000,00		5%
72	ВЗ	внутри здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№НК2020/21 от	04.04.2020	04.04.2020	1,5*2,0, 0,8*1,0	6	да	15 000	15 000,00			15 000,00		не предусмотрена
73	ФЗ	фасад здания	ИП Горькова Н.В.	№НК2021/12 от	20.07.2021	05.08.2021	9,8*1,37	11	да	0	7 000,00			7 000,00		
74	ВЗ	внутри здания	ИП Хлебников С.Г.	№НК2020/26 от	10.06.2020	10.06.2020	1,5*2,0	11	нет	0	6 000,00			6 000,00		10%

## Документы, предоставленные Заказчиком (56/59)

№	Ном ер пом еще ния	Тип помещени я	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Разме р аренд уемой площа ди	Сро к арен ды, мес.	Автопро должани я	Фактическ ие обесп. Платежи на р/счете, руб. с НДС	Арендная плата на 01.09.2021 г., руб. в мес. С НДС	% от ТО (среднее значение за последних 6 месяцев), руб. с НДС	Эксплуата ционные расходы, руб. с НДС (в составе арендной платы)	Ежемесячи ая арендная плата, руб. с НДС факт	% от ТО	Индекса ция
75	ФЗ	фискал льные	ООО "НАША СЕТЬ СЕВЕР"	№НС2021/06 от	19.03.2021	27.04.2021	1390*5 700	12	да	0	10 000,00			10 000,00		10%
76	ВЗ	внутри здания	ИП Калашова В.С.	№НС2021/19 от	23.07.2021	23.07.2021	1,095* 0,495 и 0,4*1,0	11	да	0	5 000,00			5 000,00		
77	ВЗ	внутри здания	ИП Горькова Н.В.	№НС2021/18 от	23.07.2021	23.07.2021	2,0*1,5	11	нет	0	2 000,00			2 000,00		
78	П	промокаш и	ИП Горькова Н.В.	№НС2021/08 от	23.04.2021	-	промо	8	нет	0	250/час					
79	ВЗ	внутри здания	ИП Пузыков А.С.	№НС2021/23 от	31.08.2021		1,5*2,0	11	да	0	3 000,00			3 000,00		10%
			Итого							7 690 627	8 324 481,60	1 119 798,17	11 160,00	9 430 439,77		

Генеральный директор  
ООО «НЭК КИНГИСЕПП»



Рыбаков А.В.

Договор на оказание услуг

<b>ДОГОВОР №НК2021/08</b> на оказание услуг	
г. Кингисепп	«23» апреля 2021 года
<p>Общество с ограниченной ответственностью «НЭК КИНГИСЕПП» (ООО «НЭК КИНГИСЕПП»), зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1184704011491, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Рыжакова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и</p> <p><b>Индивидуальный предприниматель Горькова Наталья Владимировна</b>, зарегистрированный за основным государственным регистрационным номером ОГРНИП 319784700335415, ИНН 782506485628, паспорт гражданина РФ серии 40 05 №928873 выдан 27.06.2006 года, 53 отделом милиции Приморского района Санкт-Петербурга, код подразделения 782-053, даты рождения 10.05.1961 года, место рождения г. Ленинград, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», и в отдельности «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:</p>	
<b>1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА</b>	
<p>1.1. Исполнитель оказывает услуги по предоставлению Заказчику места для проведения промо-акции с раздачей информационных материалов Заказчика в здании Торгово-развлекательного центра, находящегося по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, здание 42 (далее по Договору – «Здание»), в соответствии с условиями настоящего Договора.</p>	
<b>2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	
<p>2.1. Исполнитель обязуется:</p> <p>2.1.1. Выделить Заказчику место и время для проведения промо-акции с раздачей информационных материалов на площадях Здания в согласованные Сторонами сроки.</p>	
<p>2.2. Исполнитель вправе:</p> <p>2.2.1. Требовать от Заказчика своевременной оплаты услуг в соответствии с условиями настоящего Договора.</p> <p>2.2.2. В случае неполучения от Заказчика, подписанного УИД либо мотивированного отказа от его подписания, в установленные настоящим Договором сроки, считать услуги оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком.</p> <p>2.2.3. В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты, проведенной промоакции, в рамках настоящего Договора, перенести дату начала следующей промо-акции до момента исполнения Заказчиком своих обязательств по оплате.</p> <p>2.2.4. Отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, в случае просрочки выплаты Заказчиком обязательства по оплате на срок более 5 (пяти) календарных дней.</p> <p>2.2.5. Изменять период и стоимость проведения промо-акции, уведомив письменно Заказчика о соответствующих изменениях не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней.</p>	
<p>2.3. Заказчик обязуется:</p> <p>2.3.1. Своевременно производить расчеты с Исполнителем, предусмотренные настоящим Договором.</p> <p>2.3.2. Предоставлять для согласования Исполнителю планируемые к раздаче информационные материалы не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до начала периода расдачи.</p> <p>2.3.3. Предоставить для согласования Исполнителю планируемые к раздаче информационные материалы не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до начала периода расдачи.</p> <p>2.3.4. В течение 3 (трех) рабочих дней, с момента получения УИД, подписать его и вернуть Исполнителю, либо в указанный в настоящем пункте срок, или направить мотивированный отказ от его подписания.</p>	

ИСПОЛНИТЕЛЬ  
ООО «НЭК КИНГИСЕПП»

2.3.5. Обеспечить надлежащее состояние (опрятный внешний вид) и корректное поведение всех участников промо-акции, а также не допускать создание участниками промо-акции препятствий для деятельности арендаторов Торгового центра и передвижения посетителей.

2.3.6. Обеспечить нахождение в Торговом центре не более 2-х промоутеров в день.

2.3.7. Во время проведения промо-акции Заказчик и привлеченные им третьи лица, обязаны соблюдать требования законодательства РФ в области рекламы, защиты авторских и смежных прав, порядка и правил противопожарной безопасности, охраны труда, а также техники безопасности.

2.4. Заказчик вправе:

2.4.1. Требовать от Исполнителя исполнения обязательства по настоящему Договору.

### 3. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Заказчик уплачивает Исполнителю денежные средства за предоставление места и возможности проведения промо-акции в Здании, из расчета 250 (двести пятьдесят) рублей в час, в том числе НДС. Оплата за весь срок проведения промо-акции вносится Заказчиком путем перечисления сумми, определенной Договором, с расчетного счета Заказчика на расчетный счет Исполнителя не позднее чем 2 (два) рабочих дня после проведения промо-акции.

3.2. Датой исполнения Заказчиком обязательства по оплате Промоакции считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя. При наличии спорной ситуации с признанием даты оплаты не по вине Заказчика и Банка Заказчика, датой оплаты считается дата списания с корреспондентского счета Заказчика, подтвержденные платежным поручением.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Прекращение настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за ненадлежащее исполнение ранее принятых на себя обязательств по настоящему Договору, а также за последствия нарушений настоящего Договора, если таковые имели место в период действия настоящего Договора.

4.3. В случае привлечения Заказчиком либо привлеченными Заказчиком третьими лицами (подрядчиками, субподрядчиками) ущерба имуществу Исполнителя и/или третьих лиц, во время проведения промо-акции, Заказчик обязуется в полном объеме возместить нанесенный реальный ущерб, в том числе упущенную выгоду, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента письменного обращения Исполнителя.

4.4. В случае нарушения сроков возмещения нанесенного ущерба, указанных в п. 4.3. настоящего Договора, на Заказчика может быть наложена обязанность по уплате пени в размере 0,5 (ноль целых и пять десятых) % от суммы ущерба за каждый день просрочки.

4.5. В случае ненадлежащего исполнения обязательства, предусмотренных п.3.2. настоящего Договора, Исполнитель, на свое усмотрение, вправе взыскать с Заказчика пени в размере 1% (одного процента) от стоимости услуги, подлежащей оплате, за каждый день просрочки, по дату фактической оплаты.

4.6. В случае ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных п. 2.1.1. настоящего Договора, Заказчик, на свое усмотрение, вправе взыскать с Исполнителя пени в размере 1% (одного процента) от стоимости услуги, при условии исполнения Заказчиком п.3.2. Договора, за каждый день просрочки, по дату фактического исполнения обязательств Исполнителем.

4.7. В случае ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.6. настоящего Договора, Исполнитель, на свое усмотрение, вправе взыскать с Заказчика пени в размере 3 000,00 (Трёх тысяч) рублей 00 копеек, за каждый факт нарушения, и, в случаях, если указанные нарушения носят длительный характер, - за каждый полный / неполный день нарушения.

### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Срок предоставления Исполнителем места и времени для проведения Заказчиком промо-акции: с 23 апреля 2021 г. по 31 декабря 2021 г.

5.2. Расторжение и прекращение Договора допускаются в одностороннем внесудебном порядке любой из Сторон при условии предварительного письменного уведомления инициатором расторжения

Стороны не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

#### 6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственности, предусмотренной настоящим Договором, если невозможность исполнения ими Договора явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как стихийные бедствия, землетрясения, наводнения, ураганы, технологические катастрофы, эпидемии, военные действия, правительственные меры, ограничивающие исполнение Договорных обязательств, которые Стороны не могли предотвратить разумными мерами, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий настоящего Договора и возникли после его заключения.

6.2. Наступление обстоятельств непреодолимой силы в обязательном порядке подтверждается письменным заключением уполномоченного на то законодательством РФ органа или организации. В случае отсутствия письменного заключения о наступлении для Сторон настоящего Договора обстоятельство непреодолимой силы факт их возникновения для Сторон не признаётся.

6.3. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую сторону немедленно, в противном случае она лишится права ссылаться на них как на обстоятельства непреодолимой силы.

6.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору откладывается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

#### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случаях, не урегулированных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Любое уведомление, запрос или иное сообщение, направленное или предоставляемое Сторонами друг другу в связи с исполнением или прекращением настоящего Договора, должно быть оформлено в письменном виде, составлено на русском языке и направлено заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо курьерской почтой, либо посредством факсимильной связи с подтверждением о получении, по реквизитам, указанным в разделе «Реквизиты сторон» настоящего Договора, либо вручено под расписку, в том числе представителю (работнику) Заказчика.

7.3. В случае, если до истечения 3 (трех) рабочих дней с даты получения Заказчиком настоящего Договора, подписанного со стороны Исполнителя, Заказчик не подпишет и не представит Исполнителю подписанный со своей стороны экземпляр настоящего Договора со всеми приложениями к нему, Исполнитель вправе отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в одностороннем внесудебном порядке.

7.4. По вопросам, не нашедшим своего решения в тексте настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающим имущественные интересы или деловую репутацию, Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

#### 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Исполнитель:**  
Общество с ограниченной ответственностью «НЭК КИНГИСЕЛШ» (ООО «НЭК КИНГИСЕЛШ»)

Юридический адрес: 188300, Ленинградская область, М. Р-Н Гатчинский, Г.П. Гатчинское, г. Гатчина, ул. Индустриальная, дом 38, строение 1, помещ. А-2.

Адрес для переписки: 188300, Ленинградская обл., г. Гатчина, Пушкинское ш., д. 15а  
ИНН 4705077874, КПП 470501001, ОГРН 1184704011491, р/с 40702810610630000044 в Филиал «Централтайп» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК 044030707, к/с 30101810145250000411  
E-mail: doc.csibus@mail.ru ; т. 8(812) 458-53-16

Генеральный директор



А.В. Рыбаков

М.П.

Заказчик: Индивидуальный предприниматель Горькова Наталья Владимировна  
Адрес регистрации: 193149, г. Санкт-Петербург, ул. Руслановская, д. 15, корп. 1, лит. А, кв. 83  
Адрес для переписки: 194354, Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д. 15, корп. 1, лит. А, кв. 84  
ИНН 782506485628, ОГРНИП 319784700335415 от 17.10.2019  
Р / сч 40802810327360000345 Филиал «Централтайп» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва  
БИК 044525411; к/с 30101810145250000411; ОКВЭД 47.72; ОКПО 0203689194  
Тел.: +7 (812) 309-56-06; +7 (921) 950-50-73; e-mail: gribcov@bitrix24.ru

Индивидуальный предприниматель



Н.В. Горькова

М.П.

приложение №1  
к договору №НК2021 от 23.04.2021 года

### РЕКЛАМА РИКЕР КУБУС КИНГИСЕПП

1. Вывеска / 7000 руб.мес

2. Проведение промо

Месяц	Даты	Часы	Стоимость
	с 23 апреля по 27 июня (вт-сб)	2 часа будни и 4 часа выходные	бесплатно
Июль	8-11 и 29-1.08	3 часа будни вечер и 5 часов выходные	250 руб.час
Август	19-21	3 часа будни вечер и 5 часов выходные	250 руб.час
Сентябрь	16-18	3 часа будни вечер и 5 часов выходные	250 руб.час
Октябрь	14-16	3 часа будни вечер и 5 часов выходные	250 руб.час
Ноябрь	11-13	3 часа будни вечер и 5 часов выходные	250 руб.час
Декабрь	16-19 и 23-26	3 часа будни вечер и 5 часов выходные	250 руб.час

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «НЭК КИНГИСЕПП» (ООО «НЭК

Генеральный директор

А.В.Рыжаков

Заказчик:

Индивидуальный предприниматель Горьсова Наталья Владимировна

Н.В.Горьсова



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

**Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м**

Таблица 207

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

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

**Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м**

Таблица 208

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

324



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

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

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

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

Таблица 61. Структура операционных расходов

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

105

old.rusbonds.ru/quotes.asp?emit=0&mp=10013&dtd=1&dtm=9&dy=2021&sec=1&byeff=0&bvol=0&bsdvol=0&btrade=0&amm=0&cat=0&per...

Страница: 0...9  
1 | 2 | 3

Экспорт найденных данных  
в формат MS Excel

Облигация, выпуск	Дата погашен.	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день		Дата торгов	
			опр	прод	цена	изм	опр	млн	макс	срель	посл	срель	слеп	цен.бум		RUB
ОФЗ-26238-ПД	15.05.2041	В обращении	98.19	98.199	98.19	-0.20	98.5	98.1	98.6	98.231	7.41	7.3	605	4531499	4 451 334 983	01.09.2021
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	В обращении	105.7	105.75	105.749	+0.22	106.045	105.53	106.045	105.81	7.25	7.24	302	1048218	1 108 523 447	01.09.2021
ОФЗ-26240-ПД	30.07.2036	В обращении	97.903	97.999	97.999	-0.00	98	97.8	98.16	98.007	7.35	7.35	128	371343	363 943 649	01.09.2021
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	97.559	97.69	97.69	+0.07	97.162	97.162	97.7	97.621	7.3	7.3	78	8443	8 242 118	01.09.2021
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	91.321	91.348	91.32	+0.01	91.3	90.772	91.637	91.339	7.22	7.22	670	3442255	3 144 542 878	01.09.2021
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	108.648	108.681	108.648	-0.02	108.685	108.4	108.681	108.561	5.17	5.18	78	8125	8 820 572	01.09.2021
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	101.551	101.58	101.58	-0.04	101.898	101.359	101.77	101.588	7.18	7.18	170	1061506	1 078 405 027	01.09.2021
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	105.659	105.789	105.789	+0.09	105.7	105.516	105.94	105.727	7.08	7.09	147	202241	213 973 516	01.09.2021
ОФЗ-29017-ПК	25.08.2032	В обращении	97.53	98.049	97.802	-2.05	97.802	97.802	97.802	97.802			1	1	978	01.09.2021
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	106.3	106.432	106.432	+0.13	106.212	106.212	106.448	106.322	5.02	5.03	50	701	745 315	01.09.2021
ОФЗ-29018-ПК	26.11.2031	В обращении	97.85	98.049	97.851	-0.20	98.2	97.851	98.2	98.054			10	56	54 910	01.09.2021
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	111.567	111.725	111.68	-0.06	111.9	111.402	112	111.614	6.99	7	201	29225	32 626 740	01.09.2021
ОФЗ-26239-ПД	23.07.2031	В обращении	99.302	99.35	99.35	+0.00	99.396	99.19	99.48	99.314	7.11	7.12	192	3088465	3 962 737 628	01.09.2021
Казахстан-12-об	16.06.2031	В обращении	100.36	100.7	100.7	+0.15	100.7	100.7	100.7	100.7	7.97	7.97	3	22	22 154	01.09.2021
Казахстан-13-об	16.06.2031	В обращении	100.35	100.7	100.7	+0.15	100.7	100.7	100.7	100.7	7.97	7.97	3	22	22 154	01.09.2021
ОФЗ-26235-ПД	12.03.2031	В обращении	93.309	93.449	93.31	-0.09	93.532	93.134	93.55	93.476	6.99	6.96	110	72291	67 615 046	01.09.2021
ОФЗ-29013-ПК	18.09.2030	В обращении	97.922	98.079	98.079	+0.08	97.903	97.903	98.079	98.077			10	1518	1 488 815	01.09.2021
Казахстан-11-об	11.09.2030	В обращении	95.08	95.16	95.07	-0.36	95.41	94.92	95.41	95.22	7.92	7.89	61	719	684 637	01.09.2021
ОФЗ-52003-ИН	17.07.2030	В обращении	97.916	98	98	-0.19	98.103	97.911	98.399	98.146	2.77	2.76	1087	54603	56 925 898	01.09.2021
ОФЗ-26228-ПД	10.04.2030	В обращении	105.254	105.398	105.398	+0.16	105.305	105.09	105.457	105.257	6.93	6.95	53	115289	121 426 040	01.09.2021
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	104.168	104.219	104.161	+0.00	104.163	104.161	104.459	104.294	5	4.98	32	213	222 147	01.09.2021
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	106.001	107.686	107.695	+1.70	104.51	104.51	107.896	106.98	5.4	5.52	44	504	512 221	01.09.2021

Справочник: оценка недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия обновлено на октябрь, 2020 г.

**Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 46

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	7,9%	9,4%
2. Торговые объекты	9,7%	8,8%	10,6%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	8,7%	10,5%

**Границы расширенного интервала значений текущей доходности недвижимости**

Таблица 47

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	6,2%	11,1%
2. Торговые объекты	9,7%	7,0%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	6,9%	12,4%

Справочник: оценка недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль, 2020 г.

**2.1. Процент недозагрузки на активном рынке**  
**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

**Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6%	18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6%	16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2%	15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2%	17,7%



statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2532-effektivnost-zapolnyaemost-arendopri...  
 некоммерческая организация

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

## Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившееся на рынке вакансия арендопригодных площадей и недоборы арендной платы.

Определяется как отношение средневартальной фактически используемой площади к средневартальной арендопригодной площади.

Различные значения нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгодное местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта StatRleit, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,60	0,94	0,80
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,88	0,81
3	Складские помещения и здания	0,77	0,91	0,85
4	Производственные помещения и здания	0,58	0,85	0,73

\* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;  
 \*\* - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Назад Вперед

Общая информация - Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

© 2013 – 2021 Ассоциация «СтатРлейт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016: Министерства юстиции Российской Федерации  
 Оперативно. Качественно. Объявлено!

4824

Back to Top

← → ↻ 🏠 [statruel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2545-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommerche...](https://statruel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2545-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommerche...) 🔍 ☆ ⚙️

## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

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

## Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или/и особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества;
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на неготируемые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг; сроки ликвидности.

01.07.2021

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

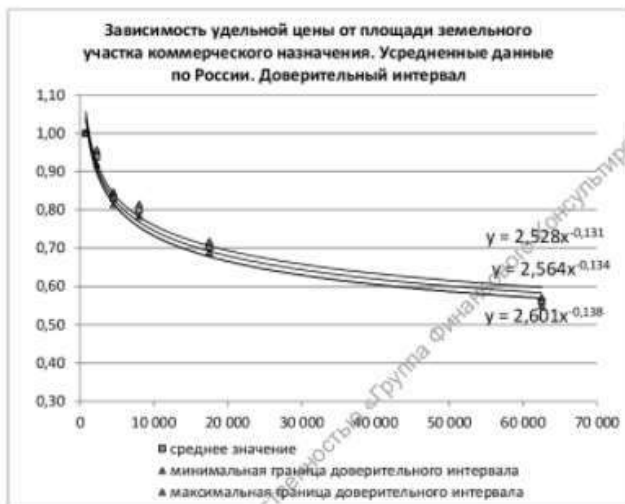


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

**Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов**

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,75	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,41	0,58
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,75	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,69
Прочие населенные пункты	0,50	0,41	0,59
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,75	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,56
<b>Под объекты рекреации</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,74	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.  
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

**Корректирующие коэффициенты на расстояние от КАД для цен земельных участков, расположенных в Ленинградской области**

Таблица 56

Данные для корректировки цен земельных участков <sup>18</sup> в Ленинградской области в зависимости от расстояния от КАД									
Расстояние до МКАД, км	аналог								
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100	
объект оценки <10	1,00	1,48	1,77	2,00	2,19	2,42	2,74	2,91	
10-20	0,68	1,00	1,20	1,35	1,48	1,64	1,85	1,96	
20-30	0,56	0,83	1,00	1,13	1,23	1,37	1,55	1,64	
30-40	0,50	0,74	0,89	1,00	1,09	1,21	1,37	1,45	
40-50	0,46	0,68	0,81	0,91	1,00	1,11	1,25	1,33	
50-70	0,41	0,61	0,73	0,83	0,90	1,00	1,13	1,20	
70-100	0,36	0,54	0,65	0,73	0,80	0,88	1,00	1,06	
>100	0,34	0,51	0,61	0,69	0,75	0,83	0,94	1,00	

Таблица 57

Данные для корректировки цен земельных участков сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области в зависимости от расстояния от КАД									
Расстояние до МКАД, км	аналог								
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100	
объект оценки <10	1,00	1,32	1,51	1,65	1,76	1,89	2,07	2,15	
10-20	0,75	1,00	1,14	1,24	1,32	1,43	1,56	1,63	
20-30	0,66	0,88	1,00	1,09	1,16	1,25	1,37	1,43	
30-40	0,61	0,81	0,92	1,00	1,07	1,15	1,26	1,31	
40-50	0,57	0,75	0,86	0,94	1,00	1,08	1,18	1,23	
50-70	0,53	0,70	0,80	0,87	0,93	1,00	1,09	1,14	
70-100	0,48	0,64	0,73	0,80	0,85	0,91	1,00	1,04	
>100	0,46	0,62	0,70	0,76	0,82	0,88	0,96	1,00	

Таблица 58

Данные для корректировки цен земельных участков под ИЖС в Ленинградской области в зависимости от расстояния от КАД									
Расстояние до МКАД, км	аналог								
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100	
объект оценки <10	1,00	1,60	1,99	2,30	2,57	2,90	3,37	3,62	
10-20	0,82	1,00	1,25	1,44	1,60	1,81	2,10	2,26	
20-30	0,50	0,80	1,00	1,16	1,29	1,46	1,69	1,81	
30-40	0,43	0,70	0,87	1,00	1,11	1,26	1,46	1,57	
40-50	0,39	0,62	0,78	0,90	1,00	1,13	1,31	1,41	
50-70	0,34	0,55	0,69	0,79	0,88	1,00	1,16	1,25	
70-100	0,30	0,48	0,59	0,68	0,76	0,86	1,00	1,07	
>100	0,28	0,44	0,55	0,64	0,71	0,80	0,93	1,00	

<sup>18</sup> Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.  
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов<sup>40</sup>**

Таблица 88

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,23	1,16 - 1,30
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,24	1,18 - 1,31
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,23	1,18 - 1,29
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	1,19 - 1,31
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,25	1,18 - 1,32
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,26	1,19 - 1,32

<sup>40</sup> В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация категорий не изменялась. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 102

Скидки на цены предложений на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9%	13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8%	13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	5,9%	12,6%

229

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 111

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,2%	14,7%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,9%	13,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,7%	13,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	7,6%	13,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,4%	15,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	8,1%	13,9%

242

**Расчет ставки дисконтирования**

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 7,24%

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

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2021 г.) и принят на уровне 7 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,22%

**Расчет премии за специфический риск**

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

Источники: Анализ Исполнителя

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

**Расчет премии за инвестиционный менеджмент**

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

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 13,59%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,24%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	4,22%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>13,59%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

avito.ru/bolshie\_kolpany/zemelnye\_uchastki/uchastok\_102\_sot\_izhs\_2105671404

Участок 10,2 сот. (ИЖС)

2 100 000 ₽

Кредит наличными Оформить в Тинькофф Подать заявку

8 900 644-15-48

Визит Частное лицо На Avito с марта 2021

Подпишитесь на продавца

№ 2105671404 ☎ 874 (+3)

Кредитная бизнес-карта

Площадь: 10,2 сот. Расстояние от МКАД: 37 км

Ленинградская область, Гатчинский р-н, Кабриновское сельское поселение, пос. Высокоключевый  
Ижевское шоссе, 37 км [Показать карту](#)

Предается отличный участок чуть более 10 соток в Высокоключевом для своего бизнеса: под строительства магазина или торгового центра с подводом вывоза разрешенного использования. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Площадь участка: 1 022 квадратных метров + 3,5 сотки выделяется на подъездные пути и благоустройство. Площадь застройки до 800 кв.м. высотой до 2 этажей. Удобное место, рядом станция Суйда. В поселке пока нет сетей магазинов. Отличный вариант для бизнеса. Скорее звоните!



**Участок 1,8 га (ИЖС)**

37 450 000 ₽

Идентификация: Оформить в Тинькофф Подписать

8 921 944-15-55

Написать сообщение  
Открыть записную книгу

АН "ПРИГ"  
Активист  
На Avito с февраля 2012  
Закрывает 123 объявления

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Сергей Егеньев

№ 2150122064, 00 165 (+4)

Предлагается к продаже участок (Земли населённых пунктов) площадью 1,8 га. Разрешённые виды использования: размещение предприятий розничной торговли (офисов, магазинов, павильонов, торговых комплексов, рынков). Участок сухой ровный, пригодный. Технические условия на свет и на воду имеются. Также подключение газа в 1,5 км. Земля находится в центре поселка городского типа. Рядом 2-ой микрорайон с обжитой инфраструктурой со школой с дошкольным отделением и отдельными жилыми в 300 метрах. Наса. Градостроительные документы имеются. Проект планировки территории вложен в стоимость. Срок согласования 6-11 месяцев. Прием передачи документы готовы все. Любая форма оплаты. Кадастровый номер: 47 07 0800008 03511

[https://adclick.g.doubleclick.net/adk?sa=L&ai=Ce29V-YY3YafaOtbF7\\_UPutIT...](https://adclick.g.doubleclick.net/adk?sa=L&ai=Ce29V-YY3YafaOtbF7_UPutIT...)

Показать все

← → ↻ 🏠 📄 ruads.org 🔍 🌟 ⚙️ 👤

nastasis [выйти] | баланс: 1608 [ + ] | выгрузки







## АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

*The Billion*  
*Advertisements archive*  
 ← НАЗАД К ПОИСКУ

### Участок 1,16 га (промназначения) ₽32,000,000

leningradsкая\_oblast\_pervomayskoe\_zemelnye\_uchastki/uchastok\_116\_ga\_promnaznacheniya\_2148846940

<b>Категория</b>	Земельные участки	<b>Оператор</b>	OAO "МТТ"
<b>Контакт</b>	Юлия	<b>Тип</b>	компания
<b>Телефон</b>	89585999808	<b>Номер</b>	2148846940
<b>Адрес</b>	Ленинградская область, Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, пос. Станция Выборгское шоссе, 21 км	<b>Метро</b>	нет данных
		<b>Расположение</b>	Россия, Первомайское
		<b>Дата публикации</b>	Sun May 16 2021
		<b>Дата обновления</b>	Sun May 16 2021
		<b>Дата скачивания</b>	Sun May 16 2021
		<b>См. также оригинальное объявление</b>	<a href="#">открыть</a>

Уникальная возможность купить шаговой доступности участок промназначения с многофункциональным перенесением разрешенного использования: для строительства торгово-развлекательного центра с офисными помещениями, для дилерского центра по продаже автомобилей, складских предприятий, баз строительных материалов, для магазина садовых товаров, продовольственного супермаркета и иных видов использования. Удобное территориальное расположение: асфальтированный подъезд, возможность подключения электричества (по границе участка). Все вопросы по телефону.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)