

01 марта 2022 г.

Отчет об оценке №20220301-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, по состоянию на 01 марта 2022 г.





Конфиденциально

01 марта 2022 г.

Внимание:

**Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списового Александра Витальевича**

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с договором №07072021/37 от 08 июля 2021 г. и заданием на оценку №1 от 16 февраля 2022 г. специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, по состоянию на 01 марта 2022 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, по состоянию на 01 марта 2022 г. составила:

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости			
Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС /НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб. с НДС /НДС не облагается
Торгово-развлекательный центр	47:20:0908002:286	592 000 833	710 401 000
Земельный участок	47:20:0908002:256	29 299 000	29 299 000
Итого:		621 299 833	739 700 000



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

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



	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	9
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	10
▶ Основные факты и выводы	12
Описание Объектов оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	48
Приложения	50



Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/2)

Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256
Состав Объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256
Характеристики Объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ 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
Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объектов оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объектов оценки, а также в отношении каждой из частей объектов оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объектов оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 01 марта 2022 г.



Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

- ▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



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)



- ▶ 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 сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ 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 01.03.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло



Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

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

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., Регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №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/776/10612/21, выдан 16.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Иные организации и специалисты не привлекались
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	<ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У



Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, общая площадь 12 348,0 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:286– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500 кв. м, кадастровый номер: 47:20:0908002:256
Основание для проведения оценщиком оценки Объектов оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Договор на проведение оценки №07072021/37 от 08 июля 2021 г. и задание на оценку №1 от 16 февраля 2022 г. между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет об оценке №20220301-1 от 01 марта 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 01 марта 2022 г.
Дата осмотра Объектов оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 21 мая 2021 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ 621 299 833 руб., округленно, без НДС



Итоговая величина стоимости
Объектов оценки

- ▶ **621 299 833 (Шестьсот двадцать один миллион двести девяносто девять тысяч восемьсот тридцать три) руб., округленно без НДС, в том числе:**
 - Торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 12 348,0 кв. м, этажность: 2-3 этажа, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:286: **592 000 833 (Пятьсот девяносто два миллиона восемьсот тридцать три) руб., округленно без НДС**
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции, общая площадь 10 500,0 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42, кадастровый номер: 47:20:0908002:256: **29 299 000 (Двадцать девять миллионов двести девяносто девять тысяч) руб., округленно НДС не облагается**

Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

- ▶ Отчет об оценке предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

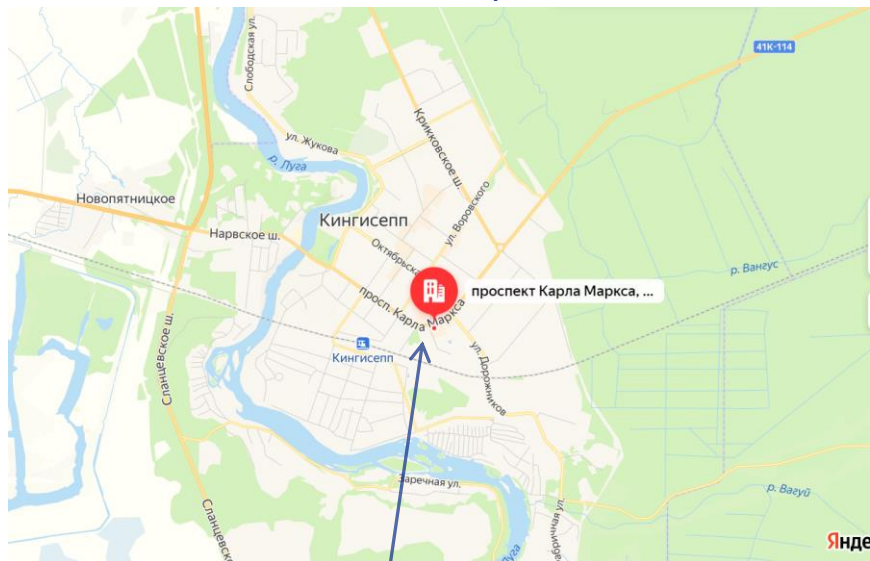
Ситников А. Д.



	стр.
Общая часть	4
Описание Объектов оценки	
▶ Описание Объектов оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объектов оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	48
Приложения	50



Местоположение Объектов оценки на карте г. Кингисеппа



Источники: Открытые источники



Источники: Данные Заказчика

Описание Объектов оценки

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

Основные характеристики местоположения 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

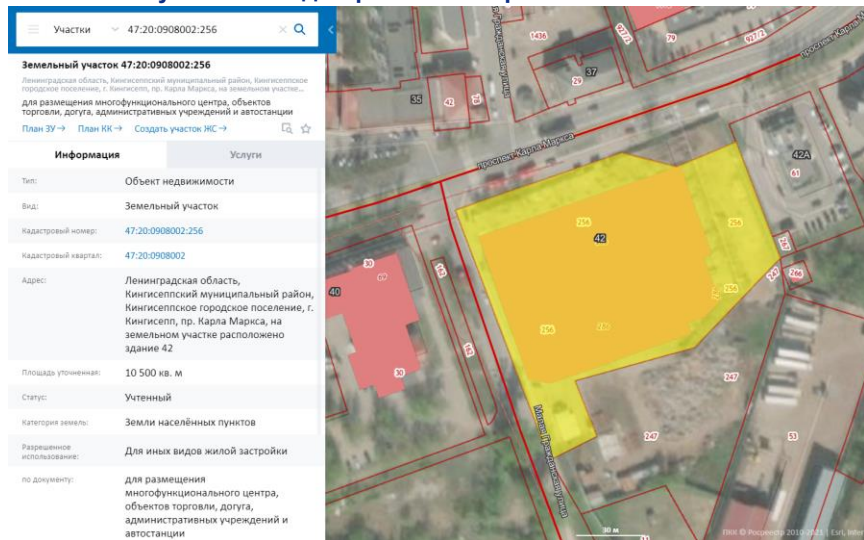
Описание нежилого здания в составе Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип здания	торгово-развлекательный центр "REBUS"
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	торгово-развлекательный центр
Год постройки	2019
Общая площадь, кв. м	12 348,0
Общая площадь по данным технических документов, кв. м	12 278,3
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	5 756,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	6 522,3
Количество этажей	2-3 этажа
Степень технического обустройства	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, сети связи
Планировка	преимущественно зальная
Высота потолка, м	до 14 м
Ограниченность доступа	доступ не ограничен
Этаж (этажность)	2-3 этажа
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком
Наличие парковки	организованная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо семнадцать"
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 15.10.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, аренда
Кадастровый номер	47:20:0908002:286
Кадастровая стоимость, руб.	814 244 465,43
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:

- ▶ Выписки из ЕГРН от 15.10.2021 г.
- ▶ Проектная документация торгово-развлекательного центра от 02.12.2019 г.
- ▶ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №47-RU47507101-069К-2019 от 26.12.2019 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества № 422-108927/21 от 28.10.2021 г.
- ▶ Справки о доходах и расходах по объекту
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Описание земельного участка

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

- ▶ Подробные технические характеристики 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

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

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



	стр.
Общая часть	4
Описание Объектов оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	20
▶ Краткая характеристика региона	23
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	25
▶ Обзор рынка торговой недвижимости Ленинградской области	27
▶ 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	29
Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	48
Приложения	50



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(Ф)	2021(О)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,4%	6,7%	5,0%	4,1%	4,3%	4,4%
Индекс цен производителей*	2,0%	(3,8%)	24,7%	10,8%	5,3%	4,3%	4,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	7,6%	7,0%	7,8%	8,0%	8,0%	8,2%

Источник: EIU

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

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 г. темп роста ВВП впервые с конца 1 кв. прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1 кв. 2021 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4 кв. 2020 г., по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г)
- Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1 кв. 2021 г. – рост на 0,9% г/г). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе
- В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1 кв. 2021 г.)
- Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1 кв. 2021 г. показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4 кв. 2020 г.). Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1 кв. 2021 г. – рост на 0,2% г/г). В сельском хозяйстве в 1 кв. 2021 г. сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1 кв. 2021 г.). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно)
- На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1 кв. 2021 – снижение на -4,3% г/г).оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1 кв. 2021 г. -6,0% г/г)

- В обзоре деловой активности МЭР отмечается, что оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 г. уровней)
- Согласно исследованию Банка России, в феврале российская экономика осталась на траектории роста. Ухудшение ряда макроэкономических показателей в годовом выражении связано со статистическим фактором (2020 г. был високосным) и не отражает текущие тенденции
- В отраслях внутреннего конечного спроса (потребительские и инвестиционные отрасли) в целом рост вернулся на свою среднесрочную траекторию после завершения процесса восстановления, сопровождавшегося повышенными темпами роста. При этом в некоторых потребительских отраслях производство сдерживается перебоями в трансграничных поставках (автомобилестроение), эпизоотической ситуацией (производство мяса кур и свиней), нехваткой рабочих-мигрантов (строительство). Вместе с тем в отраслях промежуточного потребления и экспортных отраслях происходит активный восстановительный рост. Ему способствует улучшающаяся конъюнктура на мировых товарных рынках
- Кредитная активность остается высокой как в корпоративном, так и в розничном сегменте благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки. Это продолжает оказывать поддержку дальнейшему расширению внутреннего спроса

Инфляция и рост цен производителей

- По данным Банка России, достижение годовой инфляцией локального пика 5,8% в марте, вероятно, сменится снижением в апреле благодаря статистическим эффектам высокой базы апреля 2020 г. При этом дальнейшее замедление годовой инфляции может идти медленно в связи с инерционностью динамики цен и сохраняющимся преобладанием краткосрочных проинфляционных факторов. Давление вверх на потребительские цены из-за роста издержек сохраняется, причем частично рост издержек носит устойчивый во времени характер
- Так, в случае продолжения «суперцикла» на глобальных товарных рынках в условиях сохранения околонулевых процентных ставок и продолжения политики количественного смягчения в крупнейших мировых экономиках вероятен дальнейший рост цен на сырьевые товары российского экспорта и импорта (циклический фактор). Перестройка структуры потребительского спроса в России и в мире под постковидную новую норму вызывает дефицит предложения на рынках товаров (например, полупроводников и чипов), услуг (например, по цифровизации бизнес-процессов) и труда (например, специалистов в области информационно-компьютерных технологий), для восполнения которого требуется время. Это является структурным фактором роста издержек

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00

818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 20 из 96

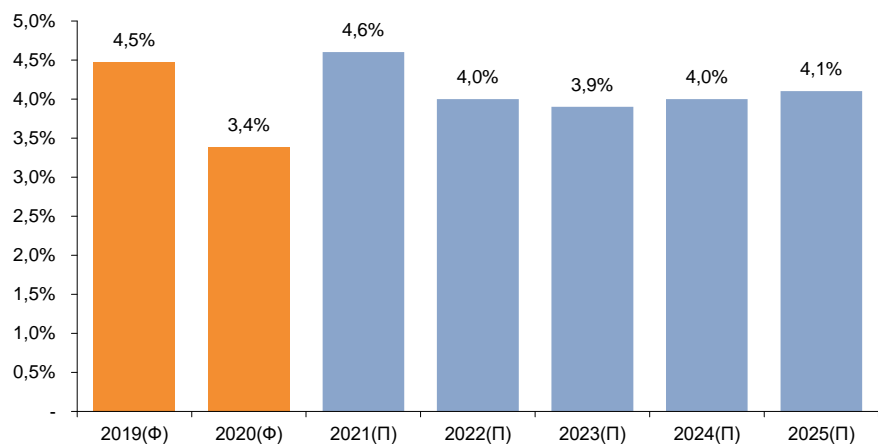
Financial

Consulting

Group

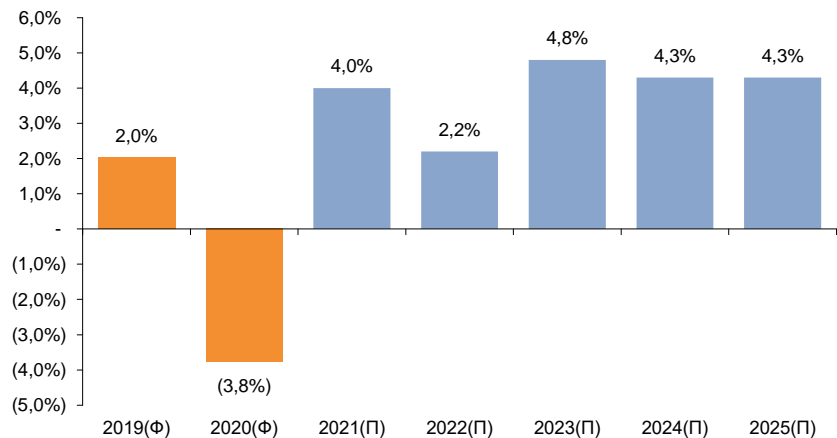


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



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 (продолжение)

- ▶ Влияние потребительского спроса в условиях роста издержек приобретает более выраженный проинфляционный характер. Низкая эластичность предложения на краткосрочном горизонте в условиях сохраняющихся логистических затруднений и роста издержек способствует повышению темпа роста цен в сегментах, в которых спрос уже восстановился или быстро восстанавливается. В результате реакция цен на изменение спроса стала асимметричной: при росте спроса цены растут быстрее, чем снижаются при понижении спроса
- ▶ Основные показатели устойчивых инфляционных процессов (включая трендовую инфляцию, модифицированную базовую инфляцию, медианную инфляцию, показатели сезонно-скорректированного роста цен по продовольственным, непродовольственным товарам и услугам) превышают 4% в пересчете на год. Снижение темпов роста этих показателей до 4% будет происходить постепенно, по мере возврата денежно-кредитной политики к нейтральной. Это заложит основу для возврата годовой инфляции к 4,0% в 2022 г.
- ▶ По данным исследования МЭР, В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA1 (0,57% м/м SA месяцем ранее). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее). В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале). По оценке МЭР, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в помесечном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 4,6%, в 2022 г. – 4,0%, что сопоставимо с целевым уровнем инфляции

Платежный баланс

- ▶ По оценке Банка России, В 1 кв. 2021 г. динамика оборотов внешней торговли товарами России улучшилась. Сокращение экспорта товаров к аналогичному периоду предыдущего года в 1 кв. 2021 г. оказалось менее значительным, чем в 4 кв. 2020 г., из-за роста физических объемов поставок, в том числе поставок российского газа в связи с повышенным спросом в Европе из-за холодной погоды. Поддержку экспорту оказала и благоприятная ценовая конъюнктура на международном рынке
- ▶ Импорт быстро восстанавливался по сравнению с аналогичным периодом прошлого года из-за роста деловой активности в отраслях обрабатывающей промышленности в России. В 1 кв. 2021 г. его годовой рост обеспечивался в большей степени

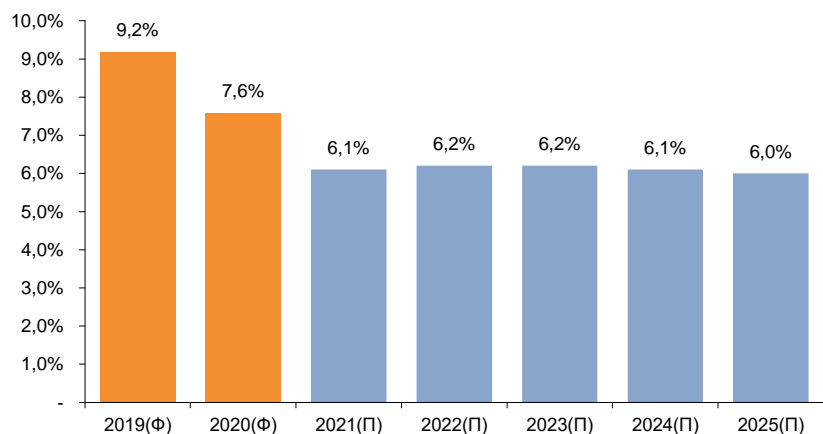
Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 21 из 96

Financial
Consulting
Group

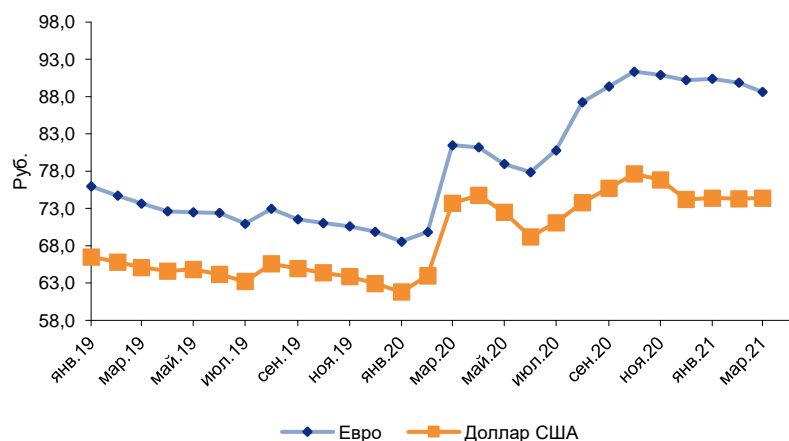


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2019 – 1 кв. 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA после 5,6% SA месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA)
- ▶ Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек
- ▶ В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

Валютный курс

- ▶ Курс рубля с начала июня 2020 г. продолжает снижение по отношению к доллару США. К ожиданиям значительного увеличения объема предложения добавились риски введения дополнительных внешних финансовых ограничений, в том числе расширение санкций против российского суверенного долга
- ▶ Средний номинальный курс доллара к рублю в марте 2021 г. составил 74,4 руб. против 74,3 руб. в феврале 2021 г. Средний номинальный курс евро к рублю в марте 2021 г. составил 88,63 руб. против 89,9 руб. в феврале 2021 г.
- ▶ По состоянию на 29 июля 2021 г. курс доллара составил 73,6088 руб./долл., а курс евро – 86,9173 руб./евро

В марте сохранилось повышенное инфляционное давление, в том числе из-за действия устойчивых проинфляционных факторов на стороне спроса и предложения. Мягкая денежно-кредитная политика и бюджетные меры продолжают поддерживать экономическую активность и внутренний спрос, в том числе через рост спроса на кредиты. Восстановление мировой экономики позитивно влияет на динамику российского экспорта и смежных отраслей, а также приводит к росту цен на мировом товарном рынке. В такой ситуации действие устойчивых факторов инфляции будет ослабевать, но постепенно, что обуславливает необходимость перехода к нейтральной денежно-кредитной политике. В итоге возврат годовой инфляции к 4,0% задержится до первой половины 2022 г.

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118
Страница 22 из 96



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

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 23 из 96

Financial
Consulting
Group



Транспорт

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



Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (1/2)

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно 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 таблице 20 «Процесс оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке»

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 25 из 96

Financial
Consulting
Group



Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (2/2)

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

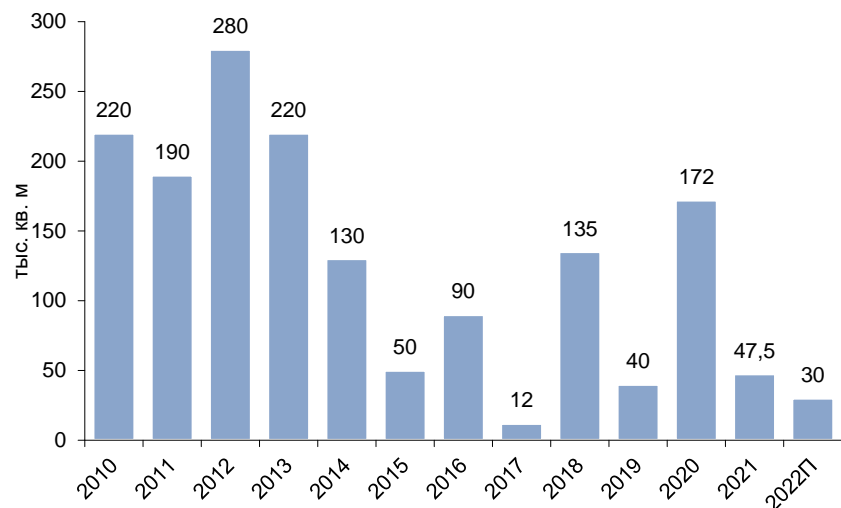
Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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



Динамика прироста качественных торговых площадей



Источник: IPG

Основные индикаторы рынка			
	2020	2021	2022П
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	3 219	3 238	3 258
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, шт.	125	127	128
Уровень вакантности, %	5,1%	5,4%	4,9%

Источник: Colliers International

Ставки капитализации по данным рынка			
Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Colliers International, 2021 г.	9,5%	10,5%	10,0%
JLL, 2021 г.	10,3%	12,0%	11,1%
Среднее	9,9%	11,3%	10,6%

Источник: анализ Исполнителя

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

Предложение

- ▶ По данным АйБи-Групп, значимый прирост торговых площадей по итогам 4 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 1 тысячу человек). Заполняемость в торговых центрах пока не достигла значений 2019 г., но постепенно растет.
- ▶ С начала пандемии в торговых центрах города прекратили работу около ста заведений общественного питания. Большое число закрытий пришлось на магазины одежды, детских товаров, операторов развлечений. По мнению экспертов, восстановление рынка займет от полутора до двух лет при наиболее благоприятном сценарии. Тем не менее, уже можно отметить положительные тенденции, например, достаточное восстановление спроса на помещения стрит-ритейла
- ▶ В истекшем квартале крупных сделок по продаже торговых объектов не было. Состоялись две крупные сделки по аренде торговых площадей. Например, в октябре сеть «Kari» арендовала 2,2 тыс. кв. м в ТЦ «Смайл», пр. Большевиков, 27а (экспертная оценка уровня арендной платы — 800—1 000 руб./кв. м в мес.). Новых крупных торговых объектов введено не было. Был заявлен один проект: реконструкция компанией «NordEst» Кузнечного цеха Механического завода им. Карла Маркса под торговый центр. Дата завершения проекта не определена
- ▶ Некоторые эксперты считают, что из-за кризиса стали востребованы новые концепции торговых центров. Так районные торговые комплексы 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 среднего чека. Пока же единственной четкой тенденцией на рынке остается снижение инвестиционного интереса к торговым объектам. При этом большинство немногочисленных проектов все-таки ориентированы на многофункциональность как способ повысить привлекательность объекта для посетителей.

Спрос

- ▶ В ноябре 2021 г. спрос оказался на 20% выше, чем в ноябре прошлого. Заполняемость на основных торговых коридорах достигла 90%. В 2021 г. было открыто на 25% больше новых объектов, чем закрыто. Среди арендаторов стрит-ритейла в лидерах предприятия общественного питания (около трети объема спроса), продуктового ритейла и магазины одежды
- ▶ Спрос арендаторов на рынке стрит-ритейла сместился в сторону небольших помещений площадью до 100 кв. м с эффективными планировочными решениями. Традиционно наибольший спрос проявляют операторы общественного питания, продуктов и одежды

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 27 из 96

Financial
Consulting
Group



Динамика уровня вакансии



Источник: Аналитика Restate

Динамика уровня ставки аренды



Источник: Аналитика Restate

- ▶ Заполняемость торговых центров перестала снижаться. Арендаторы удерживаются скидками и рассрочками. Эксперты прогнозируют перераспределение заполняемости в пользу современных торговых центров, и сохранение тенденции к снижению данного показателя

Показатели рынка

- ▶ Ставки на торговых объектах практически не меняются. Усредненный уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 790—3 290 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки держатся на уровне 600—700 руб./кв. м в мес. Усредненный уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 106,4—136,4 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 880—1180 руб./кв. м в мес. Максимальные ставки Невского проспекта — составили до 12 тыс. руб./кв. м в мес.
- ▶ Ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 8,0%—9,5%

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 2022 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, Всеволожский район, Морозовское городское поселение, Имени Морозова городской поселок, улица Первомайская, 9, ш. Кола	1 230	178 000 000	144 727	https://www.cian.ru/sale/commercial/267960399
Ленинградская область, Сосновый Бор, Вокзальный проезд, 7, ш. Санкт-Петербург — Большая Ижора (39 км до МКАД)	519	34 000 000	65 511	https://www.cian.ru/sale/commercial/262105003
Ленинградская область, Сосновый Бор, улица Красных Фортвов, 49А	1 380	90 000 000	65 217	https://www.cian.ru/sale/commercial/264573018
Ленинградская область, Гатчинский район, Пудомягское с/пос, д. Покровская, 133А	528	23 500 000	44 508	https://www.cian.ru/sale/commercial/269108429
Ленинградская область, Гатчинский район, Новосветское с/пос, пос. Пригородный	1 380	55 000 000	39 855	https://www.cian.ru/sale/commercial/263333741
Ленинградская область, Тосненский район, Тосненское городское поселение, Тосно г., проспект Ленина, 19	326	43 900 000	134 663	https://www.cian.ru/sale/commercial/249221764
Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, пос. Аннино, улица Садовая, 47к1	3 775	220 000 000	58 278	https://www.cian.ru/sale/commercial/251259871
Санкт-Петербург, Пушкин, Церковная улица, 10	417	18 200 000	43 645	https://www.cian.ru/sale/commercial/239990427
Ленинградская область, Гатчинский район, Большеколпанское с/пос, д. Химози	395	20 000 000	50 633	https://www.cian.ru/sale/commercial/262716151
Ленинградская область, Гатчинский район, Большеколпанское с/пос, д. Парицы, улица Большая, 3к4	129	3 500 000	27 132	https://www.cian.ru/sale/commercial/235222763
Санкт-Петербург, Колпино, улица Веры Слуцкой, 89	114	7 499 000	65 781	https://www.cian.ru/sale/commercial/248658551
Ленинградская область, Волосовский район, Волосово, проспект Вингиссара, 64	108	8 000 000	74 074	https://www.cian.ru/sale/commercial/256713198
Ленинградская область, Кировский район, Кировск, Северная улица, 4б	365	16 500 000	45 205	https://www.cian.ru/sale/commercial/263643795
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, Центральная улица, 1/5	209	15 000 000	71 770	https://www.cian.ru/sale/commercial/251094332
Ленинградская область, Кировский район, Отрадное, Ленинградское шоссе, 1В	6 283	200 000 000	31 832	https://www.cian.ru/sale/commercial/263150356
Минимальное значение			27 132	
Максимальное значение			144 727	
Среднее значение			64 189	

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи торговой недвижимости составила 64 189 руб./кв. м, минимальное значение составило 27 132 руб./кв. м, максимальное значение составило 144 727 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, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Разметелево, 4Б, ш. Кола (9 км до МКАД), ш. Колтушское (12 км до МКАД)	640,0	768 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/264404132
Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, бул. Петровский, 11к1	9,3	55 000	70 968	https://spb.cian.ru/rent/commercial/268137770/
Ленинградская область, Сосновый Бор, Ленинградская улица, 10, ш. Санкт-Петербург — Большая Ижора (40 км до МКАД)	1 082,8	400 000	4 433	https://www.cian.ru/rent/commercial/269416803
Санкт-Петербург, Пушкин, Железнодорожная улица, 56, ш. Московское, М-10 (11 км до МКАД), ш. Пулковское (12 км до МКАД)	862,9	600 000	8 344	https://www.cian.ru/rent/commercial/270040970
Ленинградская область, Кировский район, Кировск, Набережная улица, 1к4, ш. Кола (30 км до МКАД)	515,0	515 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/249506978
Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос, пос. Тельмана, дорога Красноборская, 8, ш. Московское, М-10 (20 км до МКАД), ш. Пулковское (26 км до МКАД)	1 488,0	658 800	5 313	https://www.cian.ru/rent/commercial/269749891
Ленинградская область, Кировский район, Шлиссельбург, улица Жука, ш. Кола (34 км до МКАД)	1 290,0	903 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/269028423
Санкт-Петербург, пос. Левашово, Садовая улица, 12, ш. Выборгское (4 км до МКАД), ш. Сортавала (13 км до МКАД)	550,0	275 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/249180769
Санкт-Петербург, Пушкин, шоссе Подбельского, 5, ш. Московское, М-10 (14 км до МКАД), ш. Пулковское (15 км до МКАД)	1 103,0	386 050	4 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/266464477
Ленинградская область, Гатчинский район, Гатчина, проспект 25 Октября, 52б, ш. Нарва (26 км до МКАД), ш. Пулковское (35 км до МКАД)	626,0	626 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/268472150
Ленинградская область, Кировский район, Шлиссельбург, улица Жука, 4, ш. Кола (34 км до МКАД)	1 100,0	770 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/267885961
Санкт-Петербург, Колпино, улица Веры Слуцкой, 46/2, ш. Московское, М-10 (16 км до МКАД), ш. Пулковское (25 км до МКАД)	1 500,0	1 500 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/237146277
Ленинградская область, Гатчинский район, Пудомягское с/пос, Новое Вяхтелево кп, улица Вишневая, 2, ш. Московское, М-10 (26 км до МКАД), ш. Пулковское (27 км до МКАД)	1 277,1	1 992 230	18 720	https://www.cian.ru/rent/commercial/269676346
Ленинградская область, Тосненский район, Федоровское городское поселение, д. Глинка, ш. Московское, М-10 (20 км до МКАД), ш. Пулковское (21 км до МКАД)	2 300,0	3 450 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269369434
Минимальное значение			4 200	
Максимальное значение			70 968	
Среднее значение			14 513	

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенного анализа средняя стоимость аренды составила 14 513 руб./кв. м, минимальное значение составило 4 200 руб./кв. м, максимальное значение составило 70 968 руб./кв. м



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

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муриновское городское поселение, Мурино, Графская ул., 7к1	5	45 000	108 000	https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_nazna_cheniya_5_m_2337788291
Санкт-Петербург, Прибрежная ул., 18А	4	30 000	90 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4_m_2336408570
Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Слободка, Портовая ул., 30	3	15 000	60 000	https://www.avito.ru/ust-luga/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_3_m_2332742229
Ленинградская область, Гатчинский р-н, Большеколпанское сельское поселение, д. Малые Колпаны, микрорайон Речной, 4	10	15 000	18 000	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_10_m_2321185114
Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, Пушкин, Московская ул., 25	5	44 500	106 800	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/kommercheskaya_nedvizhimost/v_tsentre_pushkina_5_m2_torgovyy_ostrov_v_gostinom_2173871788
Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, территория Славянка, Ростовская ул., 20	6	35 000	70 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_pod_ostrov_6_m_2346731078
Минимальное значение			18 000	
Максимальное значение			108 000	
Среднее значение			75 467	

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объектов оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	33
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	39
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	40
▶ Определение справедливой стоимости торгово-развлекательного комплекса доходным подходом	45
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	48
Приложения	50



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:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом 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 ($У_{фун}$) – 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 ($У_{экон}$) – 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 факторами.

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00

81837224648584963894620669092d118

Страница 35 из 96

Financial

Consulting

Group



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 постройкой. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Условия применения метода распределения

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

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

Условия применения метода выделения

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



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

Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

▶ **Метод остатка.** Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

Условия применения метода остатка

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

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

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

▶ Доходный подход

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

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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости земельного участка

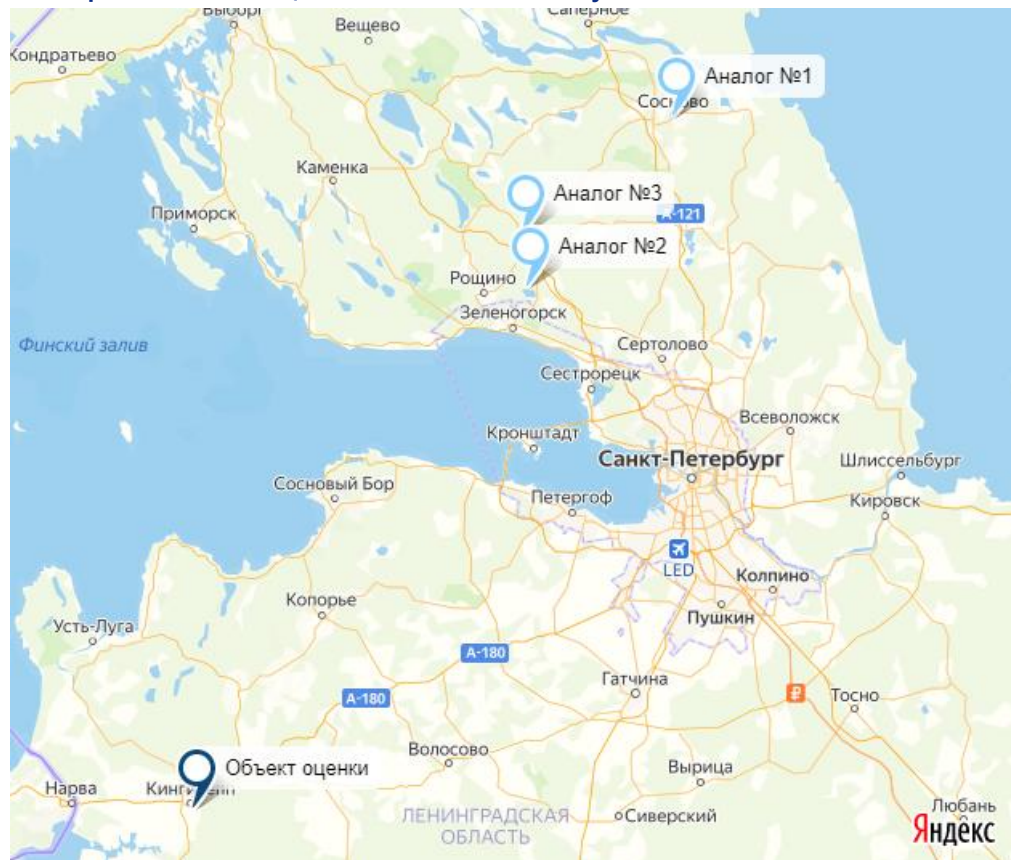
- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать сравнительный и доходный подходы

▶ Выбор подходов для оценки земельного участка:

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



Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

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

Объект-аналог №2: Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ильичево поселок

Объект-аналог №3: Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселок

Определение справедливой стоимости земельного участка

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

29 299 000 руб., округленно, НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42	Ленинградская область, Приозерский район, Сосново поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ильичево поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселок
Площадь земельного участка, кв. м	10 500,0	3 700,0	1 900,0	11 579,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для размещения многофункционального центра, объектов торговли, догуга, административных учреждений и автостанции	земли населенных пунктов, для размещения торговых-развлекательных комплексов	земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	земли промышленности, в целях размещения торгового-развлекательного центра с офисными помещениями
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	01.03.2022	01.03.2022	01.03.2022	01.03.2022
Цена, руб., НДС не облагается**		10 500 000	5 900 000	35 549 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		2 838	3 105	3 070
Контакты		+7 (958) 775-73-58	+7 (958) 773-16-24	+7 (958) 774-22-69
Источник*		https://spb.cian.ru/sale/commercial/268053556/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/256761881/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/265630935/

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
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		2 838	3 105	3 070
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на особые условия, %		-	-	-
Дата предложения	01.03.2022	01.03.2022	01.03.2022	01.03.2022
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(10,2%)	(10,2%)	(10,2%)

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 41 из 96



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42	Ленинградская область, Приозерский район, Сосново поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ильичево поселок	Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселок
Статус населенного пункта	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%
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		12,4%	-	-
Расположение относительно КАДа, км	97	59	41	42
<i>Корректировка на расположение относительно КАДа, %</i>		(12,0%)	(20,0%)	(20,0%)
Площадь объекта, кв. м	10 500,0	3 700,0	1 900,0	11 579,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(13,0%)	(20,5%)	1,3%
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для размещения многофункционального центра, объектов торговли, догуга, административных учреждений и автостанции	земли населенных пунктов, для размещения торгово-развлекательных комплексов	земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	земли промышленности, в целях размещения торгово-развлекательного центра с офисными помещениями
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 935	2 377	2 994
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		81%	85%	65%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,312	0,300	0,388
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		2 790		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		29 299 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118
Страница 42 из 96



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%
Среднее, %	10,2%

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 объекты-аналоги №2 и №3 расположены на красной линии застройки магистральных улиц, а объект-аналог №1 располагается внутриквартально, поэтому требуется применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2692-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>). Корректировка для объектов-аналогов №1 составила плюс 12,4%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,89-1)*100\%$
- ▶ **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	59	41	42
Диапазон удаленности, км	70 - 100	50 - 70	40 - 50	40 - 50
Коэффициент корректировки		0,88	0,80	0,80
Корректировка, %		-12,0%	-20,0%	-20,0%

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	3 700,0	1 900,0	11 579,0
Корректирующий коэффициент	0,74	0,85	0,93	0,73
Корректировка, %		10,8%	20,9%	-1,3%

Источники: Анализ Исполнителя

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



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

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

Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ В силу того, что Объекты оценки принадлежат двум собственникам, однако представляют собой единый объект недвижимости, Исполнитель принял решение производить расчет справедливой стоимости доходным подходом для 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 10 143,1 кв. м, арендуемая – 9 939,1 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_a – арендная ставка за 1 кв. м
- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и эксплуатационных расходах, генерируемых оцениваемыми объектами недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовой доход рассчитываются на основе фактических данных (доход от сдачи помещения в аренду определялся как сумма базовой части арендной платы с учетом индексации и процента товарооборота, если в Договорах аренды не заключено иное, умноженное на 12 месяцев)

- ▶ Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости регионов России (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что фактические арендные ставки соответствует рыночным реалиям
- ▶ Согласно заключенным Договорам аренды, суммарный потенциальный валовой доход торгово-развлекательного центра составляет 120 095 990 руб./год с НДС
- ▶ 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 РЕБУС

Наименование статьи дохода	Доход от сдачи в аренду, руб./мес. с НДС	Доход от сдачи в аренду, руб./год с НДС
Павильоны	9 522 544,20	114 270 530
Торговые острова	104 150,00	1 249 800
Банкоматы и вендинги	63 305,00	759 660
Земельный участок	25 000,00	300 000
Размещение рекламы	133 000,00	1 596 000
Прочие доходы	160 000,00	1 920 000
Итого:	10 007 999,20	120 095 990
Возмещаемые коммунальные платежи	1 032 676,56	12 392 119
Итого:	11 040 675,76	132 488 109

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

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

Прогноз уровня загрузки

- ▶ По данным Заказчика уровень вакансии в торговом комплексе составляет 2,6%. Заказчиком была предоставлена информация о фактических доходах с учетом данного уровня недозагрузки
- ▶ По данным обзора рынка недвижимости, уровень вакансии торговых центров составляет диапазон значений от 5,4% до 10,2%. 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

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118
Страница 45 из 96



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

Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке

Расчет рыночной недозагрузки	
Параметр	Значение
Colliers International, 2021 г.	5,40%
JLL, 2021 г.	10,20%
MARIS CBRE, 2021 г.	5,50%
Среднее значение рыночной недозагрузки:	7,03%
Недогрузка по фактическим данным ТРК "РЕБУС"	2,64%
Значение недозагрузки, принимаемое к расчету	4,40%

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

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

Определение операционных расходов

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

Эксплуатационные расходы

По данным Заказчика были предоставлены фактические данные по эксплуатационным расходам Объектов оценки. Величина эксплуатационных расходов за 12 месяцев составила 30 419 021 руб. (2 534 918,4 руб./мес. * 12 мес.)

Страховые платежи

Величина затрат на страхование имущества принята на основании фактических данных Заказчика по полису страхования объектов. Согласно данным полиса по страхованию имущества № 422-108927/21 от 28.10.2021 г., величина затрат на страхование объектов составляет 162 942,87 руб./год

Земельный налог

Согласно Решению Совета депутатов муниципального образования Кингисеппское городское поселение Кингисеппского муниципального района Ленинградской области от 18.10.2013 N 675 (ред. от 30.10.2019) «Об утверждении ставок земельного налога на территории МО «Кингисеппское городское поселение» с 1 января 2014 года» ставка налога для земельных участков под торговые объекты составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка

▶ Земельный налог составил 387 675 руб. в год (25 845 015 руб. * 1,5%)

Налог на имущество

▶ Согласно Постановлению Правительства Ленинградской области №850 от 22 декабря 2021 г., налогооблагаемая база оцениваемого здания рассчитывается от кадастровой стоимости. Согласно областному закону Ленинградской области «О налоге на имущество организаций» (в редакции от 08.06.2021 г.) размер налоговой ставки составляет 2,0% в 2022 г.

▶ Налог на имущество (торгово-развлекательный центр) составил 16 284 889 руб. в год (814 244 465,43 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	%	15,08%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0660	
Резерв на замещение	руб.	5 033 893	

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 расчета через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00 818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118 руб. в год с НДС (1% * 132 488 109 руб.)

Расчет операционных расходов	
	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	30 419 021
Налог на имущество	16 284 889
Земельный налог	387 675
Резерв на замещение	5 033 893
Страхование	162 943
Вознаграждение управляющей компании	1 324 881
Итого, руб. округленно с НДС	53 613 300

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 минимальное среднее значение по данным рынка, равное 9,9%

Ставки капитализации по данным рынка			
Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Colliers International, 2021 г.	9,5%	10,5%	10,0%
JLL, 2021 г.	10,3%	12,0%	11,1%
Среднее	9,9%	11,3%	10,6%

Источник: анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом

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

739 700 000 руб., с НДС

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	132 488 109
Недозагрузка, %	4,4%
Действительный валовый доход	126 662 706
Операционные расходы	53 613 300
Чистый операционный доход	73 049 406
Ставка капитализации, %	9,88%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, руб. с НДС	739 700 000
Справедливая стоимость земельного участка, руб. с НДС	29 299 000
Справедливая стоимость торгово-развлекательного комплекса, руб. с НДС	710 401 000

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Общая часть	4
Описание Объектов оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	49
Приложения	50



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	739 700 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС			739 700 000

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости			
Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС /НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб. без НДС /НДС не облагается
Торгово-развлекательный центр	47:20:0908002:286	710 401 000	592 000 833
Земельный участок	47:20:0908002:256	29 299 000	29 299 000
Итого:		739 700 000	621 299 833

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:

621 299 833 (Шестьсот двадцать один миллион двести девяносто девять тысяч восемьсот тридцать три) руб., округленно без НДС
- ▶ Подробные результаты стоимости каждого Объекта оценки приведены в таблице слева



	стр.
Общая часть	4
Описание Объектов оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объектов оценки	48
Приложения	
1. Декларация качества оценки	51
2. Список используемой литературы	52
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	53
4. Полисы страхования ответственности	54
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	55
6. Фотографии объекта оценки	56
7. Документы, предоставленные Заказчиком	59
8. Дополнительные материалы и расчеты	85
9. Информация, полученная из источников сети Интернет	



- ▶ 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 predetermined 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»

Оценщик



Ситников А. Д.

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; 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>





№ 565 от 04.02.2022

**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 протокола	Продление
016846-1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019-29.03.2022	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» февраля 2022.

Дата составления выписки «04» февраля 2022.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
www.smao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 53 из 96



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549899 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варакиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.	

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20156/21
 Исл. Кушнir О.В. +74957880999#5433

Исл.: Кушнir О.В. +74957880999 #5433

ПОЛИС №0991R/776/10612/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		16 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10612/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: 	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.	

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
 818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 54 из 96

Financial

Consulting Group



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



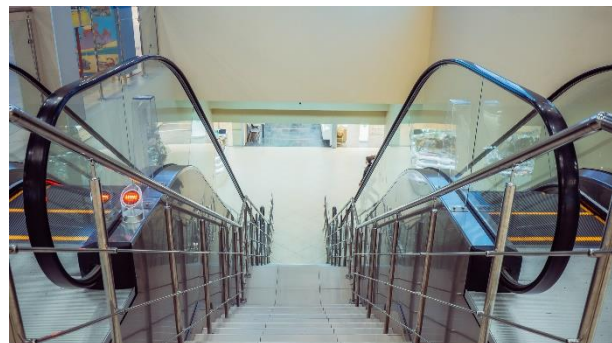
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения





Вх. от 21.10.2021

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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 1 Лист 1

Здание		Земельный участок	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
15.10.2021г.			
Кадастровый номер:	47-20-0908002-286		
Номер кадастрового квартала:	47-20-0908002		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.01.2020		
Ранг присвоенный государственный учетный номер:			
Местоположение:	Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, здание 42		
Площадь, м2:	12348		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Торгово-развлекательный центр		
Коллективные этажи, в том числе подземных этажей:	2-3, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2019		
Кадастровая стоимость, руб.:	121346883		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47-20-0908002-236		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании для сооружения:			
Статус здания об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Специальное использование:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Подручье выписки:	Земельный участок (далее: "участок") с кадастровым номером 47-20-0908002-286, принадлежащий на праве собственности ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469		

Исполнитель
РЕГИСТРАТОР ПРАВ
ФИЛИПОВА А.А.

М.П.

инициалы, фамилия

Лист 2 Лист 2

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

Здание		Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
15.10.2021г.			
Кадастровый номер:	47-20-0908002-286		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Зарегистрированной инвестиционной фонд недвижимости "Активно сепаратиста"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47-20-0908002-286-47/054/2021-23 15.10.2021 15:34:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: сроки, на которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: право, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом, если такой залогом является управление залогом, для управления залогом: ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление 15.10.2021 15:34:40 47-20-0908002-286-47/054/2021-24 Срок действия с 08.10.2021 по 30.06.2036 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН: 7728142469 ОГРН: 1027729292283 Правла доверительного управления Зарегистрирован паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно сепаратиста", выдан 03.08.2021 Изменения и дополнение в правах доверительного управления Зарегистрирован паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно сепаратиста", № 1, выдан 07.09.2021 данные отсутствуют	
	полное наименование должника		инициалы, фамилия



Исполнитель
РЕГИСТРАТОР ПРАВ
ФИЛИПОВА А.А.

М.П.

инициалы, фамилия

Документы, предоставленные Заказчиком (1/26)

Лист 3

		Занятие	
		вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 9
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	Всего листов выписки: 9
Квартальный номер: 47-20/09/08/002-286			
5.1	вид:	Архива	
	дата государственной регистрации:	06.07.2021 10:23:20	
	номер государственной регистрации:	47-20/09/08/002-286-47/055/2021-20	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2020 62 месяца	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Амулет", ИНН: 7825099392	
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 47-РУ/4750/101-069К-20/19, выдан 26.12.2019, Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды, выдан 19.09.2018	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.2	вид:	Архива	
	дата государственной регистрации:	07.06.2021 16:57:46	
	номер государственной регистрации:	47-20/09/08/002-286-47/055/2021-18	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.08.2020 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Самфирух", ИНН: 7814564866	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № НК20/20, выдан 28.02.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения, выдан 21.07.2020	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		Регистратор прав	
М.П.		Филиппова А.А.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

		Занятие	
		вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 9
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	Всего листов выписки: 9
Квартальный номер: 47-20/09/08/002-286			
5.3	вид:	Архива	
	дата государственной регистрации:	11.05.2021 15:56:41	
	номер государственной регистрации:	47-20/09/08/002-286-47/055/2021-16	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.02.2020 по 01.02.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	"Торри Джинс", ИНН: 6166019871	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № НК20/19/29, выдан 01.02.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № НК20/19/29 от 01 февраля 2020 г., № 6/л, выдан 06.08.2020	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.4	вид:	Архива	
	дата государственной регистрации:	30.11.2020 12:13:12	
	номер государственной регистрации:	47-20/09/08/002-286-47/055/2020-13	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.11.2020 срок аренды составляет 5 (пять) лет, начинаясь в день подписания акта приема-передачи	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АЛТЕНЧАНУ СЕТЬ О", ИНН: 7709068298	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № НК20/20/25, выдан 21.04.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		Регистратор прав	
М.П.		Филиппова А.А.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Лист 5

		Знание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 9	
договорной номер:			
5/5	47:20:0908002:286	Арктика	
5			
вид:	Арктика		
дата государственной регистрации:	27.10.2020 08:33:40		
номер государственной регистрации:	47:20:0908002:286-47/05/2020-12		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2020 10 лет с даты подписания акта приема-передачи		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Летский мир", ИНН: 7729355029		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № НК520/14, выдан 18.02.2020		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5/6	47:20:0908002:286	Арктика	
вид:	Арктика		
дата государственной регистрации:	05.10.2020 13:08:10		
номер государственной регистрации:	47:20:0908002:286-47/018/2020-11		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.09.2020 с 16.09.2020 на 10 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Союз Святого Иоанна Воина", ИНН: 7729705354		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 2259, выдан 16.09.2020, дата государственной регистрации: 05.10.2020, номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-47/018/2020-10		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАТОР ПРАВ
Фидельтед А.А.

инициалы, фамилия

Лист 6

		Знание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 9	
договорной номер:			
5/5	47:20:0908002:286	Арктика	
5			
вид:	Арктика		
дата государственной регистрации:	01.10.2020 16:43:06		
номер государственной регистрации:	47:20:0908002:286-47/018/2020-9		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2020 по 31.01.2025 с 01.10.2020 по 31.01.2025		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "МАКСИМА ГРУПП", ИНН: 7703295463		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № МГ-745, выдан 03.03.2020, дата государственной регистрации: 01.10.2020, номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-47/018/2020-8		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5/8	47:20:0908002:286	Арктика	
вид:	Арктика		
дата государственной регистрации:	25.08.2020 15:12:06		
номер государственной регистрации:	47:20:0908002:286-47/018/2020-7		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.08.2020 с 25.08.2020 на семь лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БЭРЕР РУС", ИНН: 7719726690		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № НК520/13, выдан 11.01.2020, дата государственной регистрации: 25.08.2020, номер государственной регистрации: 47:20:0908002:286-47/018/2020-6		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАТОР ПРАВ
Фидельтед А.А.

инициалы, фамилия

Документы, предоставленные Заказчиком (3/26)



		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист №6 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3
5.10.2021г.		Всего листов выписки: 9	
кадастровый номер:		47:20/09/08002/286	
5.9	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Арена 07.08.2020 13:43:36 47:20/09/08002/286-4/018/2020-5 Срок действия с 07.08.2020 с 07.08.2020 на семь лет Общество с ограниченной ответственностью "МАКСПЭИ", ИНН: 7838501400 Договор аренды нежилого помещения, № НК2019/38, выдан 26.12.2019, дата государственной регистрации: 07.08.2020, номер государственной регистрации: 47:20/09/08002/286-4/018/2020-4 Дополнительное соглашение к Договору №НК2019/38 аренды нежилого помещения от 26.12.2019, выдан 13.07.2020 Дополнительное соглашение от 26.12.2019 к Договору №НК2019/38 аренды нежилого помещения от 26.12.2019, выдан 26.12.2019, выдан 26.12.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без указания в Едином государственном реестре недвижимости в силу закона оспаривать право лица, опираясь на:	данные отсутствуют	
	сведения об установлении залогов и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.10	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Арена 06.07.2020 13:45:09 47:20/09/08002/286-4/018/2020-3 Срок действия с 06.07.2020 по 31.12.2029 с 06.07.2020 по 31.12.2029 Общество с ограниченной ответственностью "М.видео Менеджмент", ИНН: 7707348740 Договор аренды будущей недвижимости, № НК2019/13, выдан 22.11.2019, дата государственной регистрации: 06.07.2020, номер государственной регистрации: 47:20/09/08002/286-4/018/2020-2 Дополнительное соглашение, выдан 10.03.2020 Дополнительное соглашение, выдан 04.03.2020	
	подпись наименования должности		инициал, фамилия
		Финистратов А.А.	
		Государственный регистратор прав	
		Финистратов А.А.	
		инициал, фамилия	

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3
15.10.2021г.		Всего листов выписки: 9	
кадастровый номер:		47:20/09/08002/286	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без указания в Едином государственном реестре недвижимости в силу закона оспаривать право лица, опираясь на:	Дополнительное соглашение, № 1, выдан 27.01.2020, данные отсутствуют	
	сведения об установлении залогов и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о вложении и отписании залогодержателя:	данные отсутствуют	
7	Сведения о вложении и отписании залогодержателя:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
0	Противопоставления и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (аренда, ипотека, ипотека с залогом, ипотека с залогом и обременением), отмены права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



Государственный
регистратор прав
Финистратов А.А.

инициал, фамилия

Документы, предоставленные Заказчиком (4/26)

Раздел 4 Лист 9

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

Описание местоположения объекта недвижимости

	Знание
Лист № 1 раздела 4	вид объекта недвижимости
Каталожный номер: 15.10.2021г	Всего листов раздела 4: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 9
Схема расположения объекта недвижимости (выгнать объект недвижимости) на земельном участке)	47:20:0908002:286

Лист № 1: 500	Условные обозначения:
Полное наименование должности	Подпись: <i>[Подпись]</i>
	Инициалы, фамилия: <i>[Инициалы, фамилия]</i>

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
 818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118
 Страница 63 из 96



Выписка из ЕГРН на земельный участок

ВХ. от 21.10.2021

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.10.2021г.			
Кадастровый номер:	47:20:0908002:256		
Номер кадастрового квартала:	47:20:0908002		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, на земельном участке расположено здание 42		
Площадь, м2:	10500 +/- 36		
Кадастровая стоимость, руб:	25845015		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:20:0908002:286, 47:20:0908002:508		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения многофункционального центра, объектов торговли, досуга, административных учреждений и автостанции		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом разрешенного использования: для размещения многофункционального центра, объектов торговли, доуга, административных учреждений и автостанции.		
Получатель выписки:	Эрендженова Булгун Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ"		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	подпись М.П.	Государственный регистратор прав Филаретова А.А.

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 64 из 96

Financial

Consulting

Group



Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5.10.2021г.			
кадастровый номер:		47:20:0908002:256	
2	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо семнадцать"
4	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:20:0908002:256-47/054/2021-9 15.10.2021 15:34:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.10.2021 15:34:40	
	номер государственной регистрации:	47:20:0908002:256-47/054/2021-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2021 по 30.06.2036	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо семнадцать", выдан 03.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо семнадцать", № 1, выдан 07.09.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАТОР ПРАВ
ФИЛАРЕТОВА А.А.

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 65 из 96

Financial
Consulting
Group



Лист 3

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



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАТОР ПРАВ
ФИЛАРЕТОВА А.А.

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

М.П.

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 66 из 96

Financial
Consulting
Group

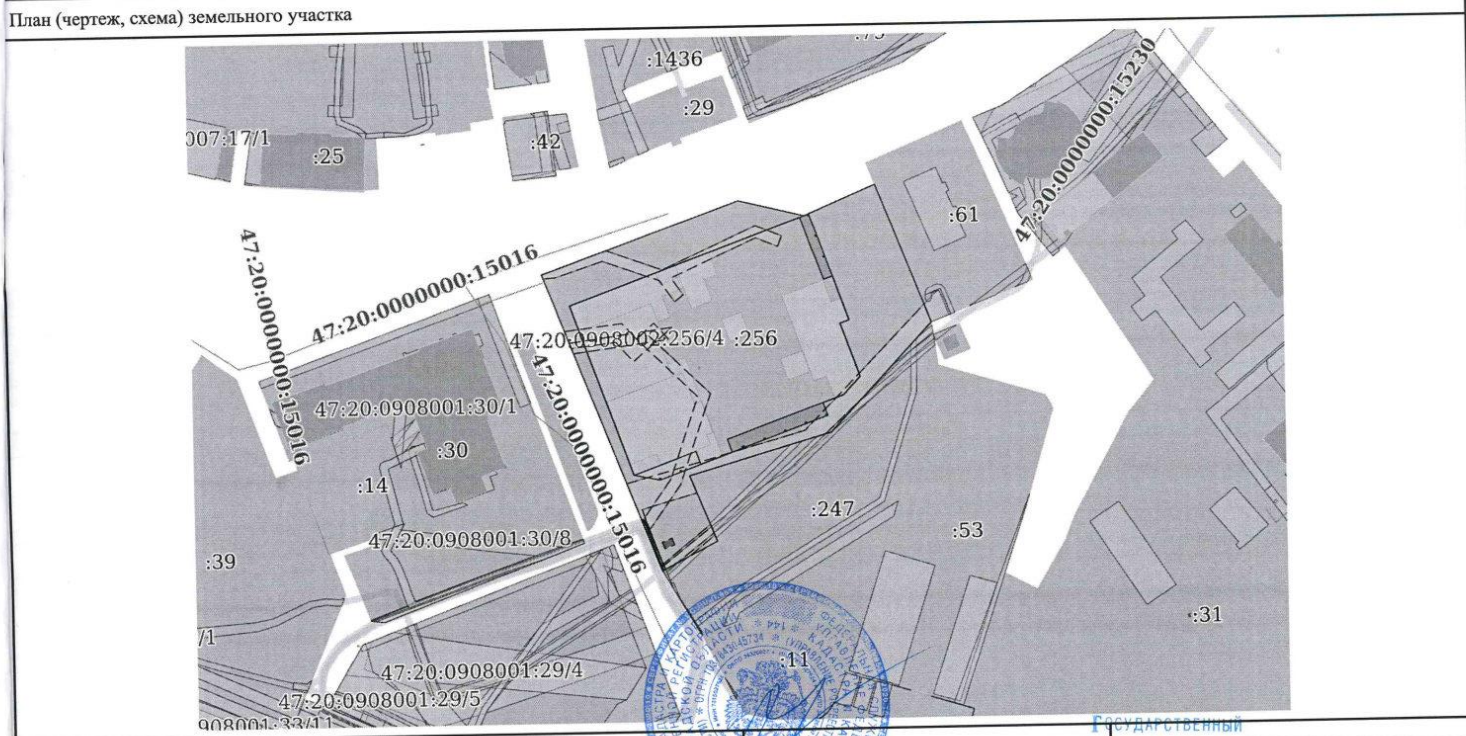


Документы, предоставленные Заказчиком (9/26)

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.10.2021г.			
Кадастровый номер:		47:20:0908002:256	



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	Государственный РЕГИСТРАТОР ПРАВ ФИЛАРЕТОВА А.А.
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118
Страница 67 из 96



Полисы страхования

«28» октября 2021 года

г. Москва, Россия

ПОЛИС
по страхованию имущества
№ 422-108927/21

Следующие объекты и условия страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Полиса:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:

Страхователь.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «28» октября 2021 года по «27» октября 2022 года (обе даты включительно, всего 365 дней).
Полис вступает в силу с даты начала периода страхования.

5. УСЛОВИЯ (ПРАВИЛА) СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

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

6.1.1. Территория страхования: Россия, Ленинградская обл, Кингисепский р-н, Кингисепп, Карла маркса пр-кт, д-42:

6.1.1.1. Здание (конструктивные элементы, инженерные коммуникации, внутренняя и внешняя отделка) (не включая НДС), на общую страховую сумму 626.703.333,00 руб.
Для расчета страховой премии, к страховой сумме, указанной в настоящем пункте, применяется ставка премии 0,0269%.

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

Общая страховая сумма по Разделу №1 настоящего Полиса составляет 626.703.333,00 руб.

Полис № 422-108927/21

Передан через Диадок 01.11.2021 10:21 GMT+03:00
67b6a28-8613-4661-919b-e4ba3bb04801

Страница 1 из 4



Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества от 21 сентября 2021 г. №20210921-1, составленного ООО «Группа Финансового Консультирования».

СТРАХОВАЯ СТОИМОСТЬ:

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

При наступлении страхового случая, сумма страхового возмещения будет определяться:

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

6.2. ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:

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

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

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

8. РАЗДЕЛ №3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**8.1. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

По настоящему Полису лимиты ответственности не установлены.

8.2. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Общая сумма премии по Полису составляет **162.942,87 руб.** Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом в срок по «15» ноября 2021 года.

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

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

Моментом прекращения действия настоящего Полиса в этом случае является дата, указанная в Полисе как срок оплаты страховой премии.

Полис № 422-108927/21

Передан через Диадок 01.11.2021 10:21 GMT+03:00
67b6a28-8613-4661-919b-e4ba3bb04801

Страница 2 из 4



Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 68 из 96

Financial
Consulting
Group



8.3. ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

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

8.4. СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

8.4.1. Настоящий Полис выдан на основании информации, указанной Страхователем в заявлении-вопроснике. Сведения, сообщенные Страхователем в данном заявлении-вопроснике, признаются по настоящему Полису существенными; если при наступлении страхового случая будет установлено, что эти сведения (в т.ч. сведения об объектах страхования, территории страхования, фактах и мерах безопасности) не соответствуют действительности, в целом или в части, Страховщик имеет право применить последствия, предусмотренные ст. 944 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

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

8.5. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ	СТРАХОВЩИК
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО СЕМНАДЦАТЬ»	СПАО «ИНГОССТРАХ»
М.П.	М.П.
ФИО Должность	Цуркан П.И. Заместитель руководителя Центра страхования имущественных рисков Доверенность № 8189246-4/21 от 25.05.2021 г.

Идентификатор документа 67ba6e28-8613-4681-919b-e4a3bbcc4801

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

Подписи отправителя:	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подпись отправителя: Цуркан Павел Иванович, Заместитель руководителя центра	СПАО "ИНГОССТРАХ"	06B868E500BFAD6D944D5325D9A8C657C 4 с 12.10.2021 16:45 по 12.01.2023 16:45 GMT+03:00	01.11.2021 10:21 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получателя:	ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Спиридов Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	00E1036E1607E0D0481EB1122BE1035935A с 26.05.2021 15:50 по 26.05.2022 16:00 GMT+03:00	01.11.2021 11:32 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию



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

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

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 26 декабря 2019 г.

№ 47-RU47507101-069К-2019

I. Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или

Ленинградской области

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

осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства: линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта; законченного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта;

Торгово-развлекательный центр

(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:

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

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

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

с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

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

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

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

II. Сведения об объекте капитального строительства

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

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00

818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 70 из 96

Financial

Consulting

Group



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

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

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

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

(подпись)

Д.А. Лобановский
(расшифровка подписи)

“ 26 ” декабря 2019 г.

М.П.





Проектная документация на торгово-развлекательный центр

ООО "БИМСтудио"

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

Заказчик - ООО «НЭК КИНГИСЕПШ»

Торгово-развлекательный центр

Проектная документация

Раздел 3. Архитектурные решения.

Часть 1. Архитектурные решения.

ВВ-03-07/18 – АР

Том 3.1

Главный архитектор проекта  Терехова Е.О.

Главный инженер проекта  Терехов А.А.



Изм	№ док.	Подпись	Дата
1	22-19		02.12.2019

2019

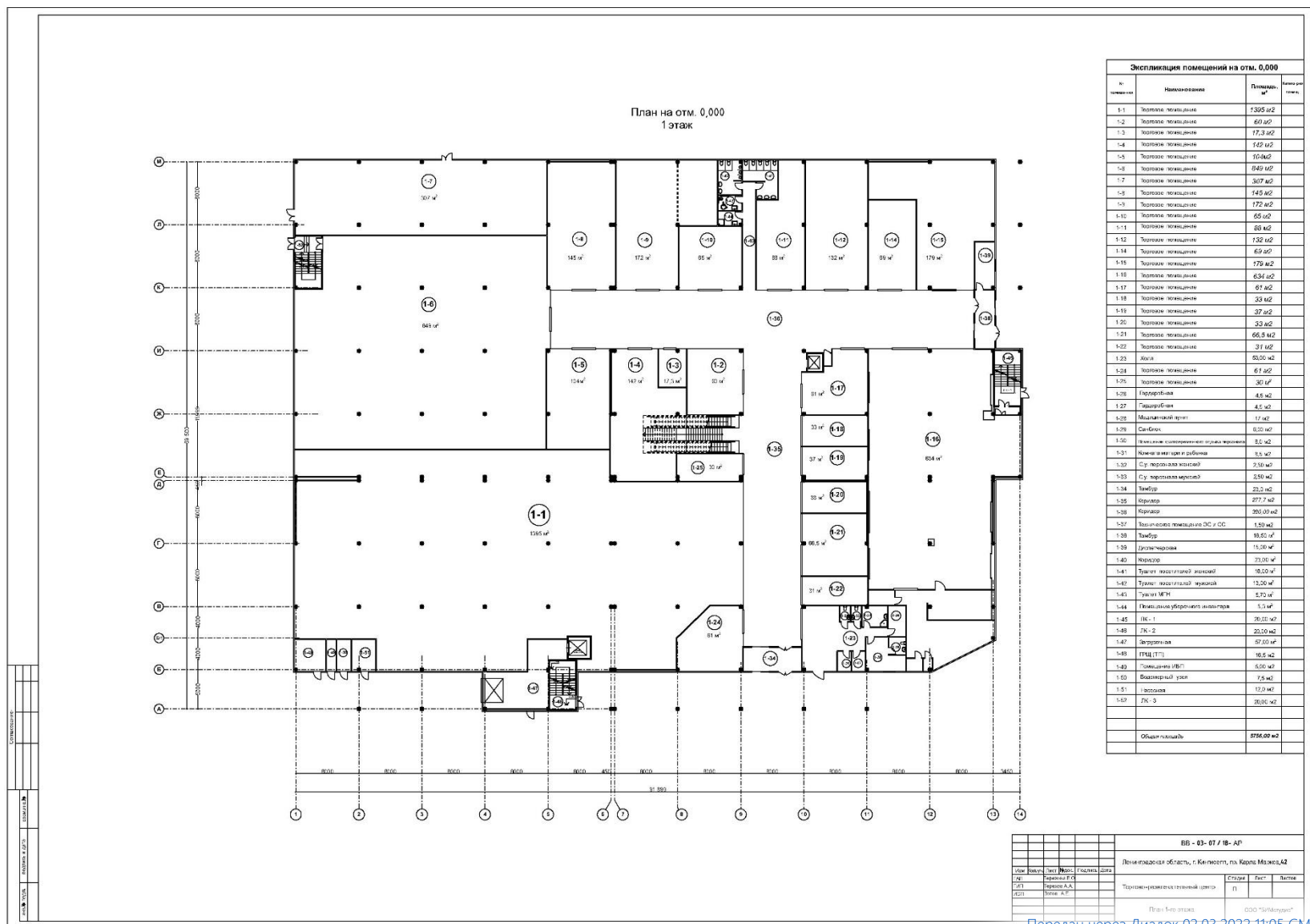
Соответствие проектных решений требованиям действующих нормативных документов.

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

Главный инженер проекта  Терехов А.А.

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

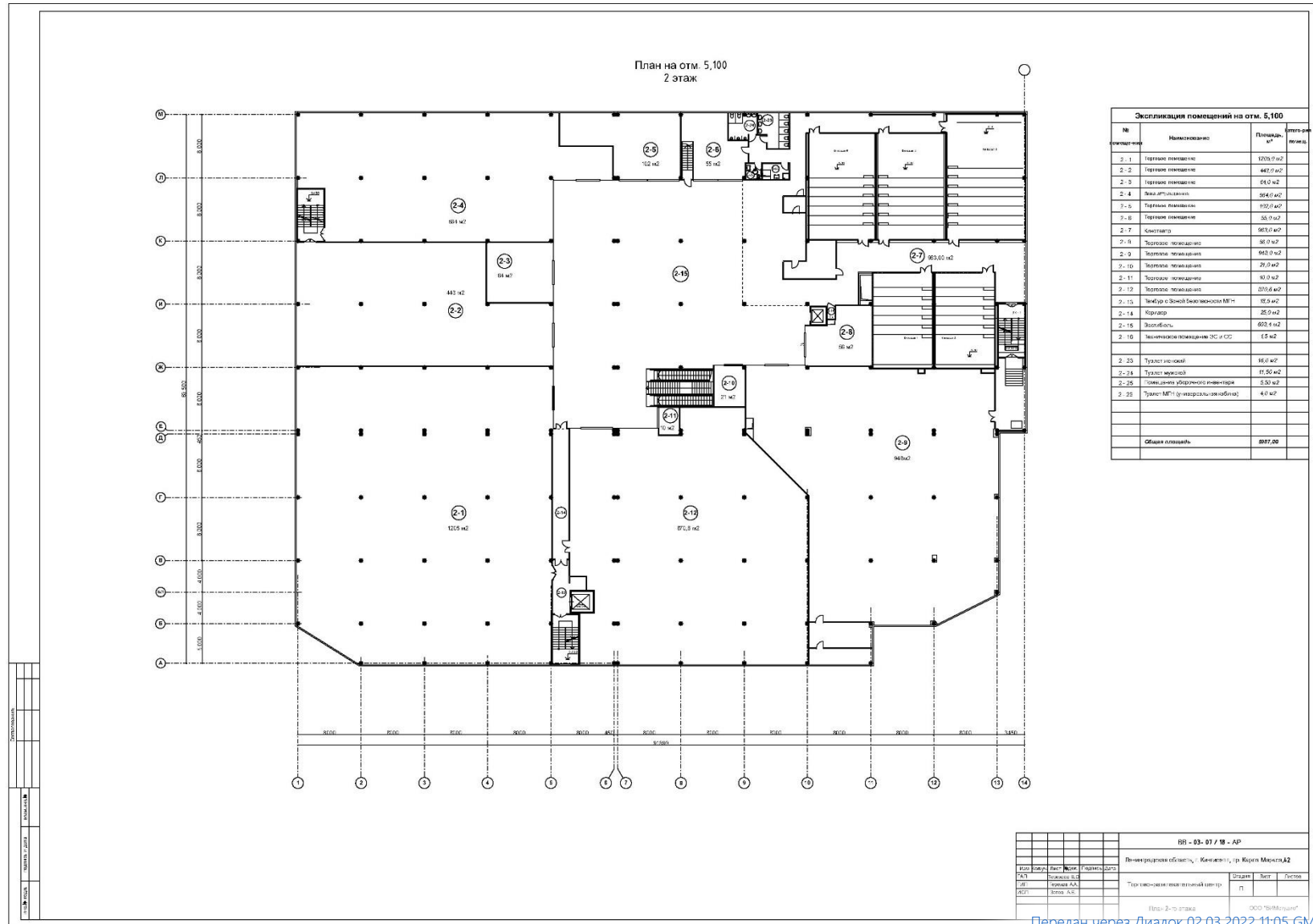




Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 74 из 96





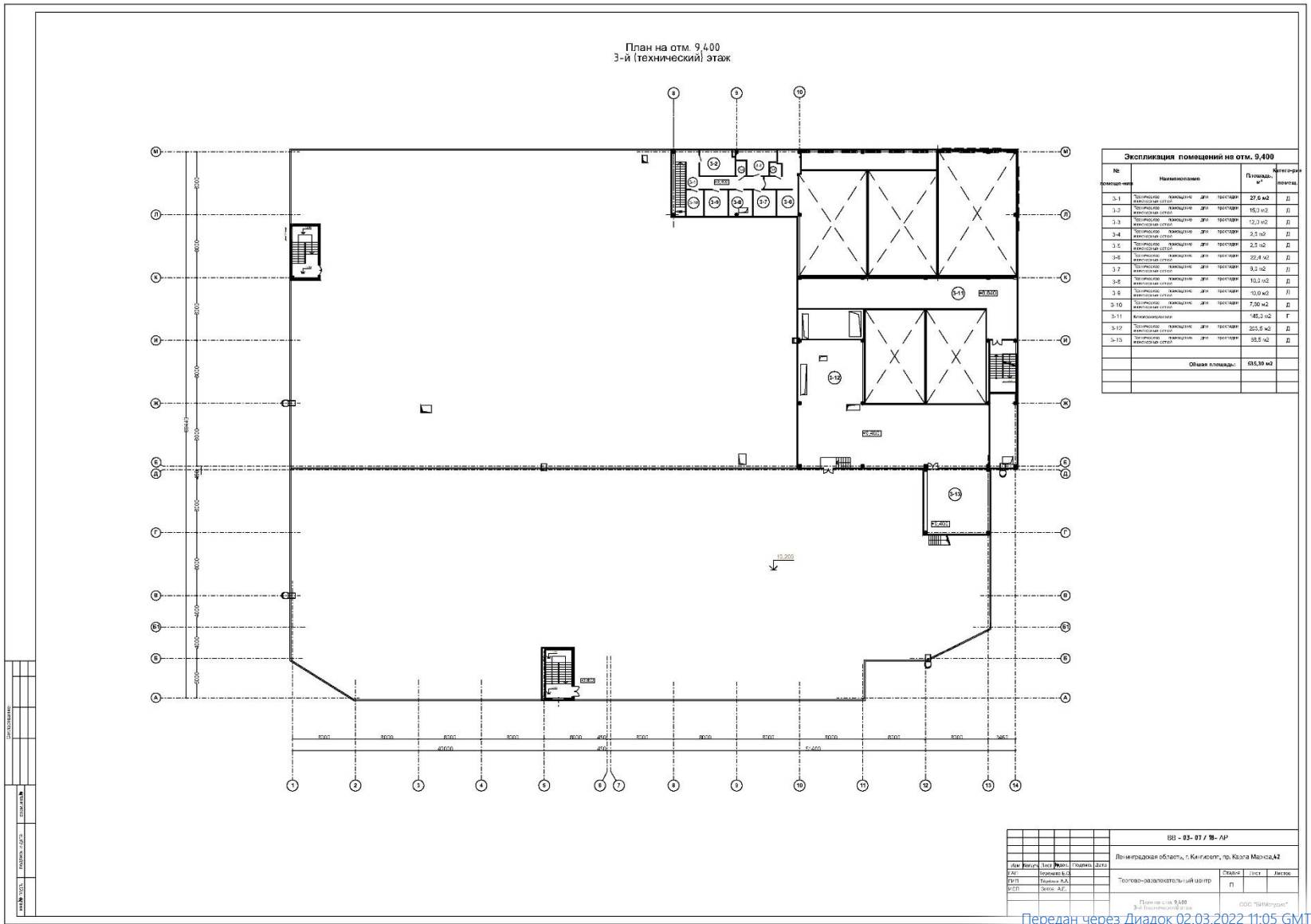
Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 75 из 96

Financial Consulting Group



Документы, предоставленные Заказчиком (18/26)



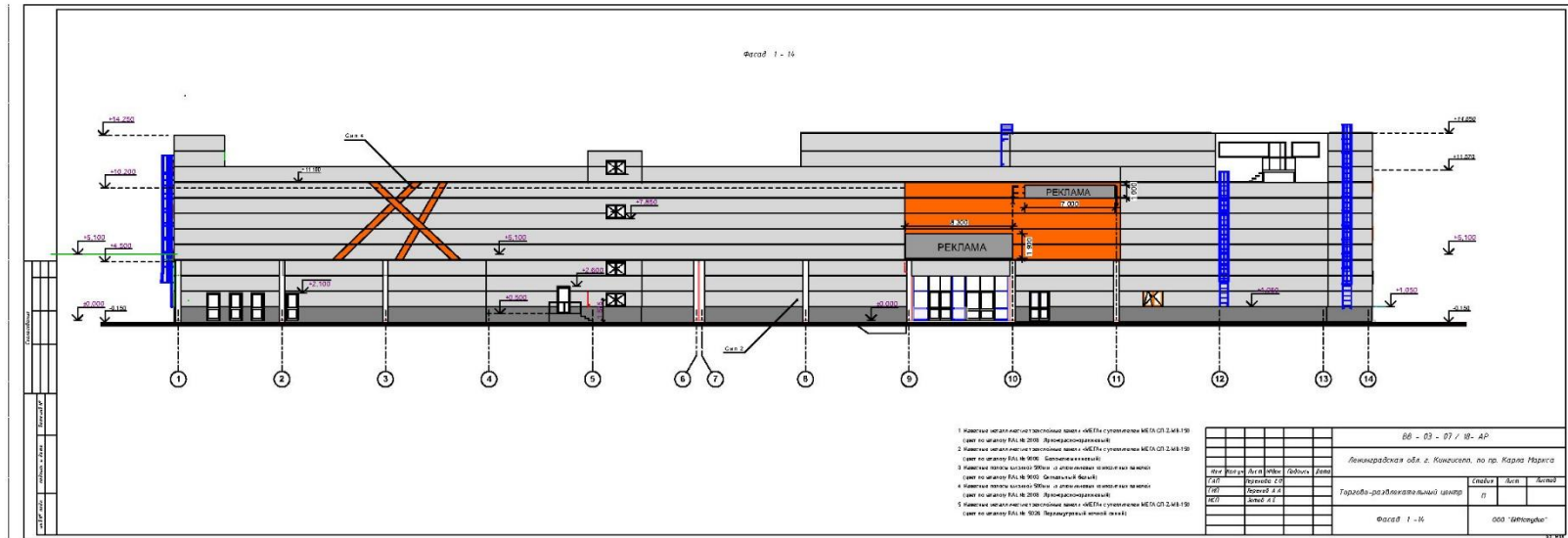
Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

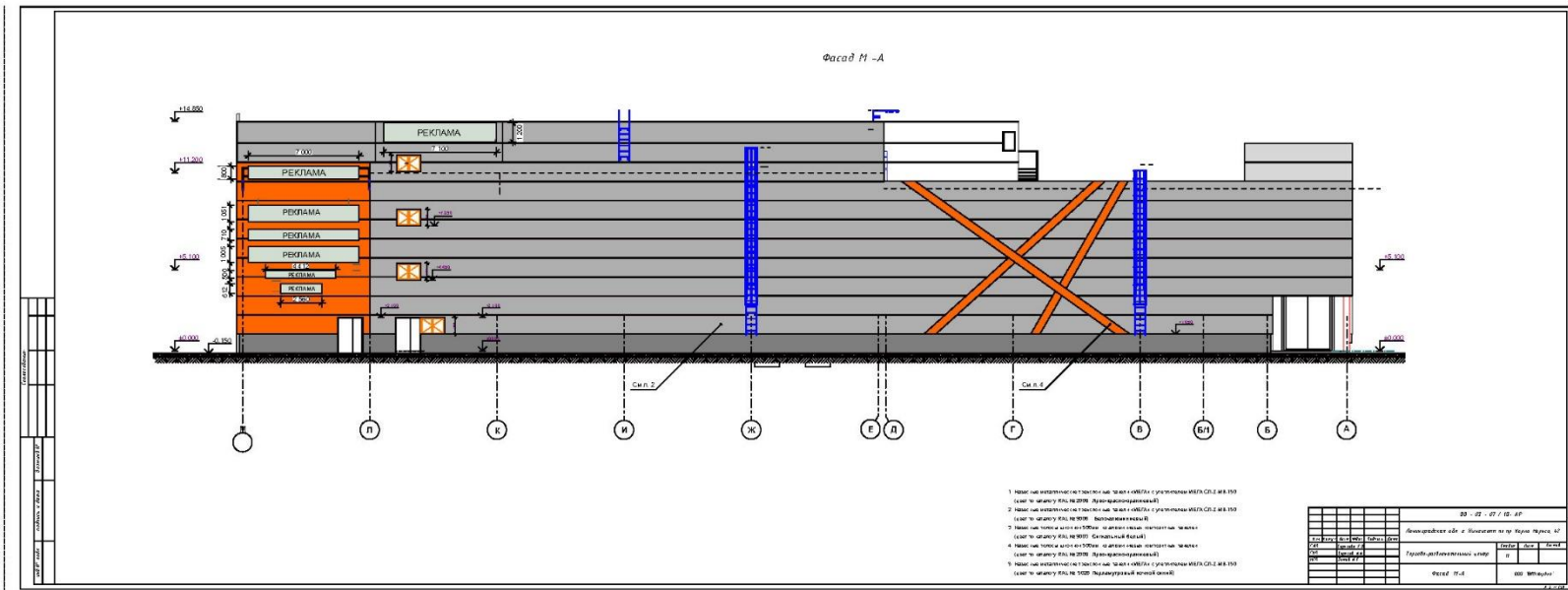
Страница 76 из 96

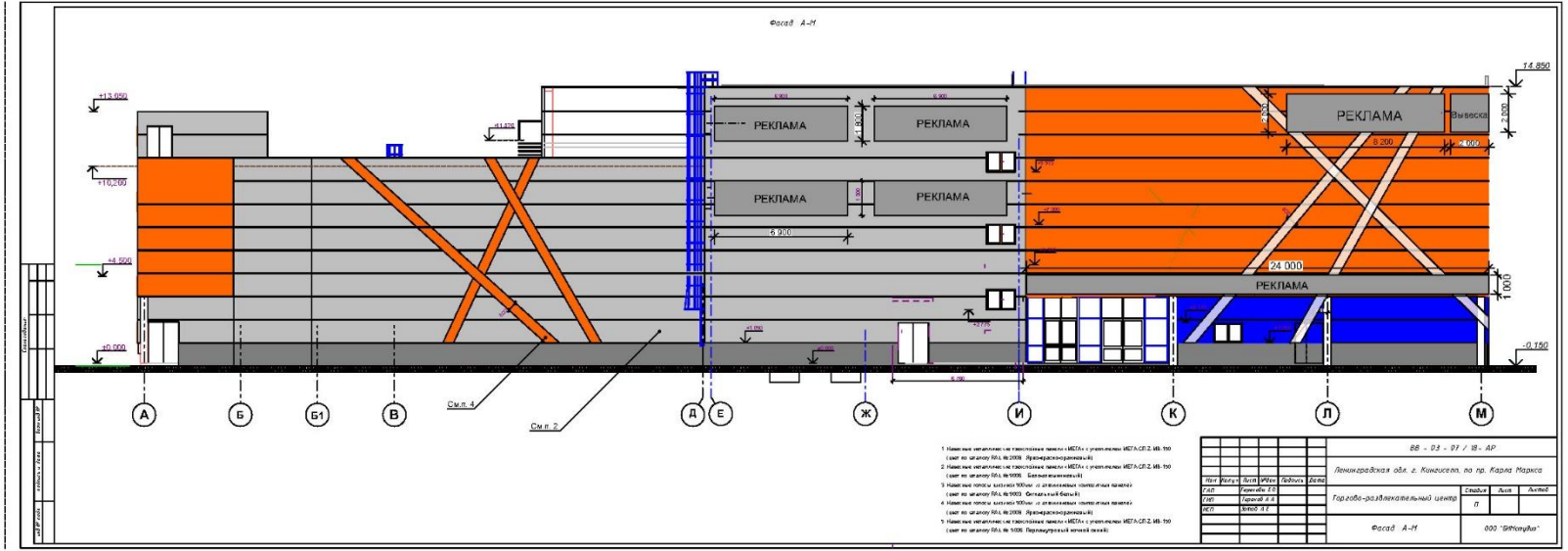
Financial

Consulting Group



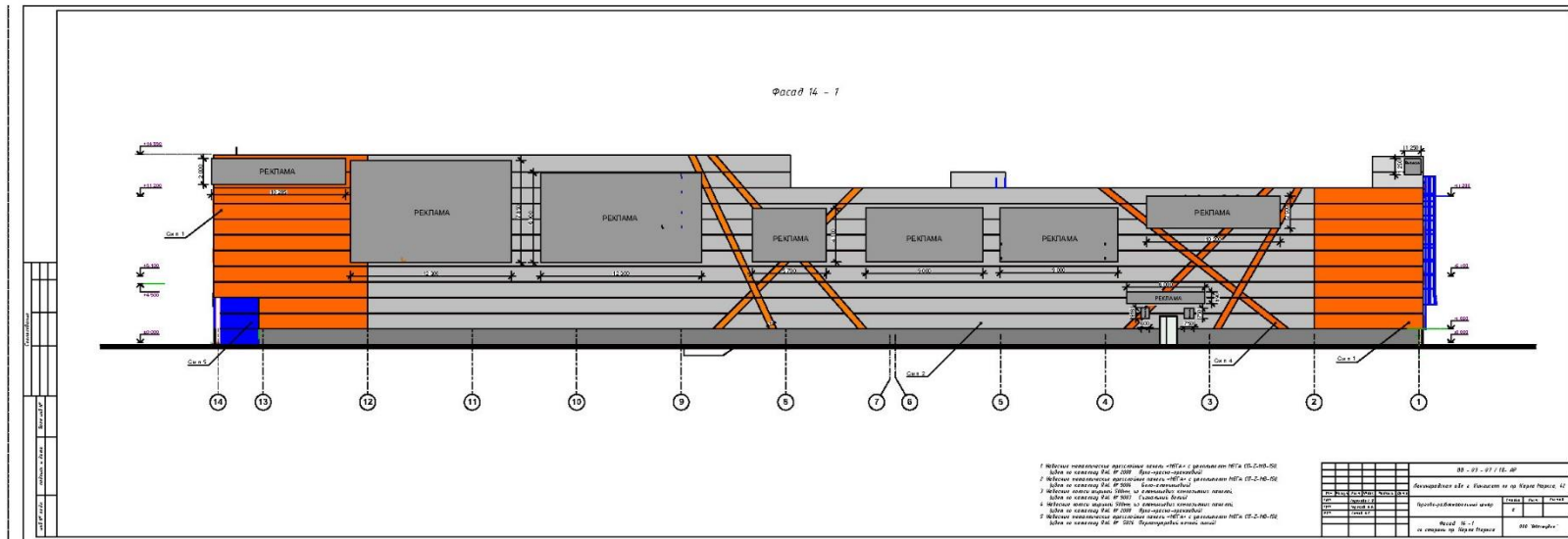






Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118
Страница 79 из 96







ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
ОГРН 116774617972
ИНН 7706434108 КПП 770301001
123112, Москва, Пресненская набережная,
д. 12, 14 этаж, пом./ком. А1 «З»/1
info@aktivo.ru
тел./факс +7(495) 150-64-64
горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 17/02/2022 № б/н

СПРАВКА

Среднемесячные расходы на эксплуатацию по состоянию на Дату оценки

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. (без НДС)
1	Водоснабжение	6 235
2	Электроэнергия	835 376
3	Газоснабжение (подача газа)	114 571
4	Охрана объекта + тревожная кнопка + реагирование	243 180
5	Дератизация	10 000
6	ТО лифтов	9 233
7	ТО эскалаторов	11 333
8	Вывоз мусора	50 000
9	Чистка ковров	2 094
10	ТО лок. сигнализации	25 000
11	Клининг	80 000
12	ФОТ	590 989
13	Обслуживание при ЧС	5 000
14	Ежегодное освидетельствование вертикального транспорта	1 128
15	ТО + А/О внешней сети газопровода	6 293
16	Связь	2 000
17	ТО систем ОВ	40 000
18	Содержание территории	40 000
19	Мех. уборка/вывоз снега	40 000
	Итого	2 112 432

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Активо-Инвест»





ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770301001
 123112, Москва, Пресненская набережная, д. 12,
 14 этаж, пом./ком. А1 «3»/1
 info@aktivold.ru
 тел./факс +7(495) 150-64-64
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

СПРАВКА

Реестр арендаторов по состоянию на 01 марта 2022 г.

№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Автопродолжения	Ежемесячная аренда, руб. с НДС на 01.03.22
1-1	павильон	ООО "Союз Святого Иованна Вениа"	№2256 от	16.09.2020	16.09.2020	826,0	120	нет	341 878,00
1-2	павильон	ООО "Сандригус"	№НК2020/20 от	28.02.2020	31.08.2020	60,0	60	нет	252 126,00
1-3	павильон	ИП Шевчук А. Е.А.	№НК2020/22 от	05.11.2020	05.11.2020	17,3	11	да	38 060,00
1-4	павильон	ИП Сальникова Е.А.	№НК2020/05 от	14.01.2020	14.01.2020	142,0	11	да	130 768,26
1-5	павильон	ИП Долгова С.В. (бывш. Гичков)	№НК2020/19 от	11.03.2020	18.03.2020	183,0	11	да	176 229,00
1-6	павильон	ООО "МАКСИМА ПРЭПТ"	№МП-745 от	03.03.2020	05.03.2020	700,0	60	нет	836 500,83
1-7	павильон	ИП Морозов Д.А.	№К2021/29 от	01.09.2021	01.10.2021	307,0	11	да	284 589,00
1-7.1	павильон	ИП Катлянова В.С.	№НК2021/11 от	13.05.2021	13.05.2021	29,0	11	да	
1-8	павильон	ИП Севучин Б.А.	№НК2020/07 от	20.02.2020	27.02.2020	145,0	11	да	130 500,00
1-9	павильон	ООО "АВГУСТ"	№НК2020/28 от	26.10.2020	25.12.2020	172,0	62	нет	172 000,00
1-10	павильон	Вакансия				65,0			
1-11	павильон	ИП Дьяконова С.В.	№НК2020/11 от	13.02.2020	13.02.2020	88,0	36	да	132 000,00
1-12	павильон	ИП Соловьев Ю.Г.	№НК2020/01 от	13.01.2020	13.01.2020	132,0	60	нет	211 225,26
1-14	павильон	ИП Шербачев В.В.	№НК2020/16 от	20.02.2020	02.03.2020	69,0	11	да	108 890,83
1-15	павильон	ИП Гусева Е.В. (бывш. Шербачев)	№НК2020/15 от	20.02.2020	02.03.2020	178,0	11	да	178 926,16
1-16	павильон	АО "Лориа Джинс"	№НК2019/29 от	01.02.2020	01.02.2020	631,0	120	нет	771 166,20
1-17	павильон	АО "РТК"	№НК2020/27 от	09.06.2020	09.06.2020	60,0	60	нет	194 400,00
1-18	павильон	АО "Мегафон Ресиди"	№НК2020/06 от	30.01.2020	01.02.2020	33,0	60	нет	122 760,00
1-19	павильон	ИП Хмырова Ю.В. (бывш. Шербачев)	№НК2019/40 от	26.12.2019	14.02.2020	37,0	11	да	86 028,00
1-20	павильон	ООО "НАШДА СЕПЬ СЕВЕР"	№НК2019/54 от	26.12.2019	26.12.2019	33,0	60	нет	103 950,00
1-21	павильон	ООО "Аптечная Сеть ОЗ"	№НК2020/25 от	21.04.2020	21.04.2020	66,5	60	нет	214 821,60
1-22	павильон	ООО "Девелоп Групп"	№НК2020/66 от	24.11.2020	24.11.2020	31,0	11	да	115 141,44
1-23	павильон	АО "КАП"	№НК2019/28 от	26.12.2019	26.12.2019	138,0	60	нет	110 210,00
1-24	павильон	ООО "Веритас Бюро"	№НК2019/99 от	26.12.2019	26.12.2019	61,0	36	да	50 000,00
1-25	павильон	ИП Лисица Н.А.	№НК2019/25 от	26.12.2019	26.12.2019	30,0	11	да	





Документы, предоставленные Заказчиком (25/26)

№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Авто пролонгация	Ежемесячная аренда, руб. с НДС на 01.03.22
1-26	павильон	Вакансия				37,0			
1-27	павильон	ИП Пузанков А.С.	№НК2021/04 от	05.03.2021	12.03.2021	227,0	60	нет	272 400,00
1-28	павильон	ИП Горькова Н.В.	№НК2021/05 от	17.03.2021	31.03.2021	103,0	60	нет	175 100,00
0-1	остров	АО "Лотери Москвы"	№НК2021/17 от	30.07.2021		3,0	11		12 000,00
0-2	остров	Вакансия				6,0			
0-3	остров	ИП Кожухов Е.И. (бывш. ООО "ДС")	№НК2019/52 от	26.12.2019	22.06.2020	4,8	11	да	25 000,00
0-4	остров	Вакансия				6,0			
0-5	остров	Вакансия				6,0			
0-6	остров	Вакансия				6,0			
0-7	остров	ИП Даристова Н.Ю.	№НК2019/53 от	26.12.2019	20.12.2019	6,0	11	да	18 150,00
0-8	остров	ИП Каттаев Х. (бывш. Шокров)	№НК2019/51 от	26.12.2019	26.12.2019	8,0	11	да	24 000,00
0-9	остров	Вакансия				6,0			
0-10	остров	Вакансия				6,0			
Банкомат	банкомат, велдинг	АО "Тинкофф Банк"	№БД-15/02/21-КНГ от	15.02.2021	01.03.2021	1,0	11	да	8 500,00
Банкомат	банкомат, велдинг	ФК "Открытие"	№НК2021/11 от	11.06.2021	24.06.2021	1,0	11	да	6 000,00
Банкомат	банкомат, велдинг	ПАО "ВТБ"	№2020/09/428/976900 от	01.10.2020	13.10.2020	1,0	78	нет	6 100,00
А-1	банкомат, велдинг	ИП Васильева О.С. (бывш. Андреевн)	№НК2019/55 от	26.12.2019	27.12.2019	2,0	11	да	12 705,00
А-2	банкомат, велдинг	Вакансия				1,0			
А-3, А-3	банкомат, велдинг	ИП Головнев И.Г.	№НК2020/03 от	27.01.2020	30.01.2020	2,0	11	да	12 000
А-5, А-6	банкомат, велдинг	ООО "ЮНИС"	№НК2020/50 от	07.08.2020	15.08.2020	1,0	11	да	8 000
А-7	банкомат, велдинг	ИП Клименко С.В.	№НК2021/16 от	02.07.2021	02.07.2021	1,0	11	да	1 000,00
ЗУ	зу	ИП Локазеева С.И.	№НК2020/02 от	27.01.2020	15.02.2020	10,0	11	да	25 000
Ф3	фасад здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№НК2020/51 от	01.09.2020	01.09.2020	7,9*3,0	11	да	10 000,00
2-1	павильон	ООО "МВМ"	№НК2019/13 от	22.11.2019	15.02.2020	1 205,0	120	нет	910 980,00
2-2	павильон	ООО "КАРИ"	№НК2020/24 от	29.02.2020	29.02.2020	443,0	84	нет	638 414,75
2-3	павильон	ООО "Калинка Малинка"	№НК2020/22 от	24.03.2020	26.03.2020	64,0	11	да	96 000,00
2-4	павильон	ООО "МАКСИПЭЙ"	№НК2019/58 от	26.12.2019	03.01.2020	564,0	84	нет	463 181,92
2-5	павильон	ООО "БУРТЕР РУС"	№НК2020/13 от	11.01.2020	11.01.2020	102,0	84	нет	133 478,62
2-6	павильон	ИП Хлебников С.Г.	№НК2019/56 от	26.12.2019	03.01.2020	55,0	60	нет	143 931,45
2-7	павильон	ООО "СЕЗАР"	№НК2019/50 от	26.12.2019	26.12.2019	1 108,0	180	нет	587 248,88
2-8	павильон	ИП Емисеев С.А.	№НК2020/08 от	05.01.2020	05.01.2020	54,5	11	да	69 978,00
2-9	павильон	ИП Ся Йинди	№НК2019/26 от	26.12.2019	26.12.2019	948,0	60	нет	696 780,00
2-10	павильон	ИП Лисовский М.А.	№НК2021/10 от	18.05.2021	18.05.2021	20,0	11	да	30 000,00
2-11	павильон	Г.Гадуров				10,0			
2-12	павильон	ПАО "Детский мир"	№НК2020/14 от	18.02.2020	22.05.2020	870,0	120	нет	542 880,00
0-11	павильон	Вакансия				6,0			
А2-1	банкомат, велдинг	ИП Васильева О.С. (бывш. Андреевн)	№НК2019/55 от	26.12.2019	06.02.2020	1,0	11	да	
ЧК	крыльцо	ПАО "МТС" (бывш. Телеком)	№БД200106275-03 от	01.04.2020	01.04.2020	0,0	11	да	25 000,00
УС	услуги связи	ООО "Смарт Телеком"	№4396/07/19-С от	01.08.2019	01.08.2019	0,0	24	да	
Ф3	фасад здания	ООО "БУРТЕР РУС"	№НК2020/18 от	11.01.2020	11.01.2020	0,76*6,65	84	нет	21 000,00
В3	внутри здания	ООО "МАКСИМА ГРУПП"	№НК2020/21 от	04.04.2020	04.04.2020	1,5*2,0 0,8*1,0	6	да	15 000,00

Документы, предоставленные Заказчиком (26/26)

№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Автопродолжения	Ежемесячная аренда, руб. с НДС на 01.03.22
ФЗ	фасад здания	ИП Горькова Н.В.	№НКС2021/12 от	20.07.2021	05.08.2021	9,0*1,37	11	да	7 000,00
ВЗ	внутри здания	ИП Хлюбиных С.Г.	№НКС2020/26 от	10.06.2020	10.06.2020	1,5*2,0	11	нет	6 000,00
ФЗ	фасад здания	ООО "НАША СЕТЬ СЕВЕР"	№НКС2021/06 от	19.03.2021	27.04.2021	1390*5700	12	да	10 000,00
ВЗ	внутри здания	ИП Каганова В.С.	№НКС2021/19 от	23.07.2021	23.07.2021	1,095*0,495 и 0,4*1,0	11	да	
ВЗ	внутри здания	ИПТ Горькова Н.В.	№НКС2021/18 от	23.07.2021	23.07.2021	2,0*1,5	11	да	3 000,00
П	провокации	ИПТ Горькова Н.В.	№НКС2021/08 от	23.04.2021	-	промо	8	нет	
1-25	пансион	ИП Защинин ПАО Выкатском (Современд)	№КС2021/25	01.11.2021	10.09.2022	30,0	11	да	50 000,00
УС	крылья	ИП Выкатском (Современд)	15739	20.12.2021	23.11.2022	4,0	11	да	25 000,00
	подъездик по обслуживанию ТТ-ВУ	ООО "ЭнергоЭкоТех" (Современд)	2/3КТ	27.10.2021	26.09.2022		11	да	109 000,00
	агентский	ООО «СПТ- (Современд)	1244	15.10.2019	14.07.2022	равно	11	да	1 000,00
	детские аппараты	ООО "МАКСПЭЙ"	№КС2021/26	06.10.2021	09.05.2022		11	да	15 000,00
	банер	ООО "Союз Светло Иованна Вонина"	№КС2021/28	01.10.2021	31.08.2022		11	да	8 000,00
	банер	ИПТ Пузанков А.С.	№КС2021/23	31.08.2021	13.11.2022		11	да	3 000,00
	видеокапте	ИП Чолахская С.С.	№КС2021/24	13.09.2021	12.08.2022		11	да	10 000,00
		Итого							10 007 999,20

Генеральный директор
 Ветова Ю.В.
 01 марта 2022 г.



Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 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
	На имущество и землю	На персонал	
Налоги	На имущество и землю	На персонал	
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 быстроизнашиваемых элементов недвижимости	

105



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологии продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	9	22	15	13	16	19
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	14	7	6	8	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	2	13	7	6	8	9
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	2	12	6	5	7	8
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	2	10	5	4	5	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	10	5	4	5	6
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	20	14	12	15	18
8	Нефтебазы	11	29	19	16	21	25
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы,	4	20	10	8	11	13

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

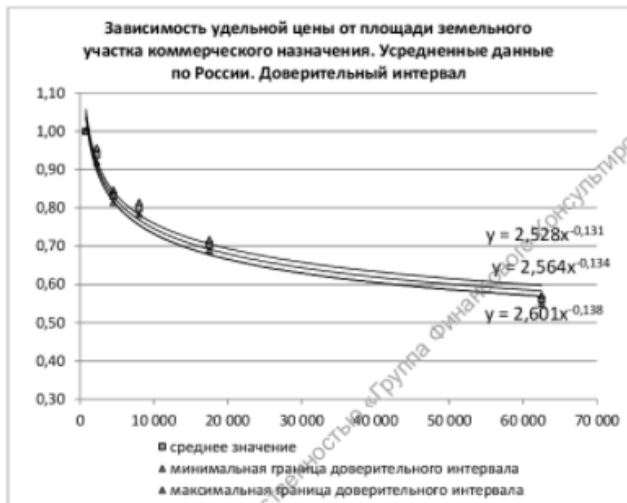


Рис. 19

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	
Под индустриальную застройку			
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
Под офисно-торговую застройку			
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
Под жилую застройку			
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
Под объекты рекреации			
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 оценки 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 ¹⁸ 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	0,62	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

¹⁸ Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области



населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной) дороге (просёлка) с прямым выходом на магистральную улицу, в одностороннем направлении

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2022 года

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

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

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,75	0,89	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,95	1,10	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,85	0,98	0,91
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,75	0,96	0,85
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,82	0,99	0,90

← Назад

01 01 2022

Вперёд >

[Общая информация – Контакты](#)

[Правовая информация](#)

[Авторизация / полный доступ](#)

[Оформить/продлить подписку](#)

© 2013 – 2022 Ассоциация «СтатРиелт»

Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

[Back to Top](#)

Обратная связь

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118
Страница 89 из 96

Financial
Consulting
Group



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%

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%



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 8,18%

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

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2022 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				
Итоговая премия за риск		1,13%				

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118
Страница 91 из 96

Financial

Consulting

Group



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,08%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,18%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	4,77%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,08%

Источники: Анализ Исполнителя



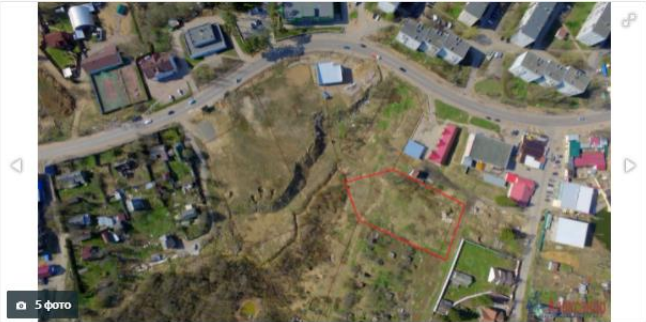
← → ↻ <https://spb.cian.ru/sale/commercial/268053556/> 🔍 ☆ ⌘ 👤 ⋮

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Ленинградской области > Приозерский район > Выборгское шоссе > Сортавала шоссе > метро Парнас
сегодня, 18:05 45 просмотров, 2 за сегодня Платное

Коммерческая земля, 37 сот.

Ленинградская область. Приозерский район. Сосново поселок [На карте](#)
 00 Парнас - 60 мин. на транспорте
 ■ Сортавала шоссе, 59 км от КАД ■ Выборгское шоссе, 62 км от КАД

♥ В избранное 📄 📷 📄 📄 📄 ⚠



5 фото

37.0 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

1572644 В центре поселка Сосново ул. Ленинградская, предлагается к продаже земельный участок площадью 37 соток, с видом разрешенного использования "для размещения торгово-развлекательных комплексов". Земельный участок расположен в зоне многофункциональной общественно-деловой застройки, включающей в себя такие виды разрешенного использования как: Размещение предприятий розничной торговли (магазинов, павильонов, киосков, рынков, торговых комплексов); предприятий оптовой торговли; торгово-развлекательных комплексов; торгово-развлекательных комплексов; гостиниц; предприятий бытового обслуживания, и многие другие. Земельный участок имеет хороший круглогодичный подъезд. Рядом с участком проходят все коммуникации (эл-во, водопровод, газ, канализация). Собственность. Документы готовы. Участок отмежеван.

Остались вопросы по объявлению?

Оценить объект:

10 500 000 Р ↓

283 784 Р за сот.

📧 Следить за изменением цены

УСН


+7 958 775-73-58

📱 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скиньте, что нашли это объявление на СИАИ. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ 🇵🇷
📄 Документы проверены


РИЕЛТОР
Виталий Омелянович



Аренда постов охраны и проходных!

от 4 000 Р/мес. с НДС. Свое производство. Всегда в наличии. Доставка по Москве и МО!


SPK-VANDA.RU



Агрегатор лизинговых компаний: 200+ предложений

Автомобиль в лизинг для юр. лиц и ИП. Аванс от 0%.

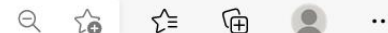
РАЗВИВАЙ.РФ



Негосударственная экспертиза

👉 [Отзыв о сайте](#)

← → ↻ <https://spb.cian.ru/sale/commercial/256761881/>



Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Ленинградской области > Выборгский район > Первомайское с/пос > Выборгское шоссе > Скандинавское шоссе
10 фев, 23:57 262 просмотра, 4 за сегодня

Платное

Коммерческая земля, 19 сот.

Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское с/пос, Ильичево поселок [На карте](#)

Выборгское шоссе, 41 км от КАД Скандинавское шоссе, 41 км от КАД

В избранное



Видео 6 фото



19.0 сот. Участок поселений
Площадь Категория

В 45 км от КАД (Скандинавия или Выборгское шоссе), в пос. Ильичево ровный, сухой, подготовленный к строительству участок 19 соток. По документам два участка, продаются только вместе. Категория: земли населенных пунктов, назначение: для размещения объектов торговли (возможен перевод под ИЖС). Подключено 30кВт электричества. Участок расположен на перекрестке дороги Скандинавия-Зеленогорск, трафик насыщенный (на Зеленогорск, Ильичево, Ялкалу, Решетниково) и ул. Цветочная. Кадастровые номера: 47-01-1703001-96 и 47-01-1703001-53, координаты для навигатора: 60.281239, 29.790338, карта и видео по запросу, рядом Белоостров, Огоньки, Симагино, Рошино.

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

Позвонить



5 900 000 ₽

310 527 ₽ за сот.

+7 958 773-16-24

+7 958 773-15-13

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Андрей Скобочкин

Опытный PRO
Документы агента проверены
Андрей Скобочкин
Нет отзывов
Опыт работы с 2009 года
Еще 41 объект



Ведение бухгалтерского учета. Финансовые гарантии!

Развивайте свой бизнес, а бухгалтерский учет доверьте профессионалам. Узнать цену!

VNUCHET-I-PORYADOK.RU



Негосударственная экспертиза проектной документации!

Независимая экспертиза проектной документации. Выгодные цены на услуги в Москве.

STANDARTB.RU



Бухгалтерские услуги в Москве

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118

Страница 94 из 96



Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Ленинградской области > Выборгский район > Зеленогорское шоссе > Приморское шоссе

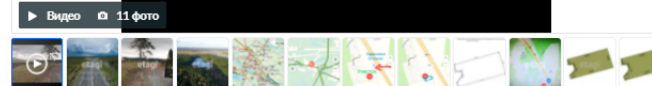
вчера, 18:03 [92 просмотра, 3 за сегодня](#)

📄 **Платное**

Коммерческая земля, 115,79 сот.

Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселок [На карте](#)
 📍 Приморское шоссе, 42 км от КАД 📍 Зеленогорское шоссе, 42 км от КАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📁 📧 ⚠️



115.79 сот. **Земли промышленности**
 Площадь Категория

участок 1,2 гектар в Выборгском районе Ленинградской области, в пос. Первомайское недалеко от п.Огоньки. Координаты 60.296992 29.802901 Поселок "Огоньки" стоит на федеральной трассе "Скандинавия" в 50 км от Петербурга.
 Участок под строительство ТРЦ, офиса, склада, магазина, супермаркета, автозаправки и т.д.
 Размеры участка: 168*75 м. Хороший подъезд к участку с развязки есть. Рядом подстанция с мощностями. Часть участка граничит с нас. пунктом.
 Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
 В целях размещения торгово-развлекательного центра с офисными помещениями, дилерского центра по продаже автомобилей, складских предприятий, базы строительных материалов, магазина садовых товаров, продовольственного супермаркета, площадки ярмарочной торговли. Номер в базе: 6691716.

Остались вопросы по объявлению?

35 549 000 ₽

307 013 ₽ за сот.

+7 958 774-22-69

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЭТАЖИ **Этажи Санкт-Петербург**
 📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
Татьяна Семенова

РЕКЛАМА

Негосударственная экспертиза проектной документации!

Независимая экспертиза проектной документации. Выгодные цены на услуги в Москве.

[STANDARTB.RU](#)

РЕКЛАМА

Регистрация товарного знака

Зарегистрируем товарный знак ®!

Бесплатная проверка! Экономия 30% на госпошлине! Работаем с 2014 г! Звоните сегодня!

[BEBRANDMSK.RU](#)

РЕКЛАМА

ПРОДАДИМ ВАШЕ ООО НА НДС ДОРОГО!

Негосударственная экспертиза проектной документации!

Независимая экспертиза проектной документации. Выгодные цены на услуги в Москве.

[STANDARTB.RU](#)

Зарегистрируем товарный знак ®!

Бесплатная проверка! Экономия 30% на госпошлине! Работаем с 2014 г! Звоните сегодня!

[BEBRANDMSK.RU](#)

Продадим ваше ООО на НДС дорого!

👉 [Отзыв о сайте](#)

Передан через Диадок 02.03.2022 11:05 GMT+03:00
 818a724b-3a58-4963-894c-206a9c92d118



Страница 95 из 96

Financial
 Consulting
 Group





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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	02.03.2022 11:05 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	023FE7F8002CADC4B742E74B5601AFAC77 с 18.05.2021 17:56 по 18.05.2022 17:56 GMT+03:00	02.03.2022 12:06 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа