



РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА

Консалтинг | Корпоративные финансы | Оценка

Отчет

№ V-22 НЕ 186 ТСЛ/2

об определении справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка

ДАТА ОЦЕНКИ
11 июля 2025 г.

ДАТА ОТЧЕТА
15 июля 2025 г.

ЗАКАЗЧИК
**ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный
Арендный бизнес»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ
ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»

15 июля 2025 г.

**Представителю ООО «СФН»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Современный Арендный бизнес»
Маматову Д.А.**

Уважаемый Дмитрий Александрович!

В соответствии с Договором № V-22 НЕ 186 ТСЛ от 30 ноября 2022 года между ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес» (далее – Заказчик), в лице Маматова Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности № 76А56021-А687-48А1-В101-184955475775 от 24 сентября 2024 года, и ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (далее – Исполнитель), в лице Генерального директора Иванова А.С., действующего на основании Устава, и Заданием на оценку №2 от 27.05.2025 к Договору выполнена оценка справедливой стоимости Объекта оценки.

В соответствии с Заданием на оценку, объектом оценки является: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка.

Состав объекта оценки:

1. Здание, наименование: складской корпус по ПЗУ №2, кадастровый номер 78:37:1781904:3358, назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных 0, общая площадь 23 305 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871.
2. Здание, наименование: контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2, кадастровый номер 78:37:1781904:3362, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 46,4 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396.
1. Земельный участок с кадастровым номером 78:37:1781904:3324 общей площадью 38 464 +/- 69 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения складских объектов. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветовское", участок 113. почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, тер. Предприятия "Ленсоветовское", уч. 113.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе «Описание Объекта оценки», стр.24.

Цель оценки - Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда.

Вид стоимости – справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Предпосылки стоимости:

- 1) использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки - 11 июля 2025 г.;
- 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что с учетом принятых допущений справедливая стоимость объекта оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка округленно составляет:

без учета НДС:

1 670 773 000 руб.

Один миллиард шестьсот семьдесят миллионов семьсот семьдесят три тысячи рублей

с учетом НДС*:

1 982 725 400руб.

Один миллиард девятьсот восемьдесят два миллиона семьсот двадцать пять тысяч четыреста рублей

**в состав оцениваемого объекта входит земельный участок на праве собственности, реализация которого не облагается НДС.*

В том числе:

Таблица 1. Результаты оценки пообъектно

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)
Здание, наименование: складской корпус по ПЗУ №2, кадастровый номер 78:37:1781904:3358, назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных 0, общая площадь 23 305 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871.	1 555 377 157	1 866 452 588
Здание, наименование: контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2, кадастровый номер 78:37:1781904:3362, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 46,4 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396.	4 384 843	5 261 812
Земельный участок с кадастровым номером 78:37:1781904:3324 общей площадью 38 464 +/- 69 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения складских объектов. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, поселок Петро- Славянка, территория предприятия "Ленсоветовское", участок 113. почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, тер. Предприятия "Ленсоветовское", уч. 113.	111 011 000	111 011 000
ИТОГО	1 670 773 000	1 982 725 400

Источник: анализ Исполнителя

Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку (копия Задания на оценку приведена в Приложении данного Отчета).

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик Объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, 7, Стандартами и правилами Ассоциации СРО «НКСО», Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

С уважением,

Генеральный директор,

ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»



Иванов А.С.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	5
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
Данные об Отчете	7
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	8
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	8
Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	8
ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.....	10
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ	13
Сведения о заказчике оценки	13
Сведения о юридическом лице	13
Справка о компании «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»	14
Сведения об оценщиках, проводивших оценку	16
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах ..	16
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	17
ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	19
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	19
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	20
Ограничения оценки, установленные после даты составления задания	20
Специальные допущения, иные существенные допущения, установленные после даты составления задания	20
Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	22
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	25
Фотографии объекта	29
Анализ местоположения	34
Описание района расположения	34
Описание локального местоположения	35
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
Динамика развития России.....	36
Региональный анализ.....	50
Описание региона расположения	50
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	51
Обзор рынка складской недвижимости.....	52
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	56
Обзор рынка земельных участков	63
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	65
Анализ основных ценообразующих факторов	69
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	70

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	74
Последовательность определения стоимости объекта оценки	74
Процесс оценки.....	74
Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода	75
Сравнительный подход	76
Затратный подход	77
Доходный подход	78
Определение стоимости складского комплекса Доходным подходом	79
Метод прямой капитализации	80
Действительный валовой доход.....	97
Определение стоимости земельного участка Сравнительным подходом	104
Последовательность определения стоимости объекта оценки	104
Обоснование выбора аналогов	105
Расчет стоимости	107
Объяснение вносимых корректировок.....	110
Определение стоимости складского комплекса Сравнительным подходом	112
Обоснование выбора аналогов	112
Расчет стоимости	114
Объяснение вносимых корректировок.....	117
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	119
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО	122
Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость	124
ПОДТВЕРЖДЕНИЕ НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНКИ	125
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ..	126
Приложение 1. Задание на оценку.....	128
Приложение 2. Копии интернет-страниц используемых данных.....	134
Копии интернет-страниц аналогов для расчета стоимости и анализа фактических данных арендных ставок	134
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности	174
Приложение 4. Данные, предоставленные Заказчиком	178

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ДАнные ОБ ОТЧЕТЕ

Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки	оценка проведена в соответствии с Договором № V-22 НЕ 186 ТСП от 30 ноября 2022 года и Заданием на оценку №2 от 27.05.2025
Вид определяемой стоимости	справедливая стоимость
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года №217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда
Задачи и предполагаемое использование результатов оценки Объекта оценки	1) использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки - 11 июля 2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	11 июля 2025 г.
Дата составления отчета	15 июля 2025 г.
Порядковый номер отчета	№ V-22 НЕ 186 ТСП/2

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Данные об объекте Оценки

Объект оценки	объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка
Состав Объекта оценки	- Здание, наименование: складской корпус по ПЗУ №2, кадастровый номер 78:37:1781904:3358, назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных 0, общая площадь 23 305 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871. - Здание, наименование: контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2, кадастровый номер 78:37:1781904:3362, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 46,4 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396. - Земельный участок с кадастровым номером 78:37:1781904:3324 общей площадью 38 464 +/- 69 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения складских объектов. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветовское", участок 113. почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, тер. Предприятия "Ленсоветовское", уч. 113.
Права на объект оценки	Общая долевая собственность. Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес"
Ограничения (обременения) прав	- Здания пп.1-2 - доверительное управление, п. 1 - аренда. - Земельный участок – сервитуты, доверительное управление.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке Объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%) (округленно)
Сравнительный	1 801 000 000
Доходный	1 583 956 000
Затратный	Не применяется

Источник: расчеты Исполнителя

В том числе:

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке земельного участка в составе Объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. НДС не облагается
Сравнительный	111 011 000
Доходный	Не применяется
Затратный	Не применяется

Источник: расчеты Исполнителя

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что с учетом принятых допущений справедливая стоимость объекта оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка округленно составляет:

без учета НДС:

1 670 773 000 руб.

Один миллиард шестьсот семьдесят миллионов семьсот семьдесят три тысячи рублей

с учетом НДС*:

1 982 725 400руб.

Один миллиард девятьсот восемьдесят два миллиона семьсот двадцать пять тысяч четыреста рублей

*в состав оцениваемого объекта входит земельный участок на праве собственности, реализация которого не облагается НДС.

В том числе:

Таблица 4. Результаты оценки пообъектно

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)
Здание, наименование: складской корпус по ПЗУ №2, кадастровый номер 78:37:1781904:3358, назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных 0, общая площадь 23 305 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871.	1 555 377 157	1 866 452 588
Здание, наименование: контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2, кадастровый номер 78:37:1781904:3362, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 46,4 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396.	4 384 843	5 261 812
Земельный участок с кадастровым номером 78:37:1781904:3324 общей площадью 38 464 +/- 69 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения складских объектов. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветовское", участок 113. почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, тер. Предприятия "Ленсоветовское", уч. 113.	111 011 000	111 011 000
ИТОГО	1 670 773 000	1 982 725 400

Источник: анализ Исполнителя

ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

№	Параметр	Описание
1	Объект оценки, включая права на объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, в составе:
1.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Здание, наименование: складской корпус по ПЗУ №2, кадастровый номер 78:37:1781904:3358, назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных 0, общая площадь 23 305 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871.
1.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	2. Здание, наименование: контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2, кадастровый номер 78:37:1781904:3362, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 46,4 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396.
1.3	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	3. Земельный участок с кадастровым номером 78:37:1781904:3324 общей площадью 38 464 +/- 69 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения складских объектов. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветовское", участок 113. почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, тер. Предприятия "Ленсоветовское", уч. 113. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: Право общей долевой собственности. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес". Ограничения (обременения) прав: - Здания пп.1-2 - доверительное управление, п. 1 - аренда; - земельный участок – сервитуты, доверительное управление. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.

№	Параметр	Описание
2	Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда.
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ¹
5.	Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда "Современный Арендный бизнес". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
6	Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – указана в настоящем Задании на оценку; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
7	Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».).
8	Дата оценки	11.07.2025 года.
9	Специальные допущения	На основании выписки из ЕГРН на оцениваемый земельный участок и нежилые здания, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права — доверительное управление. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета данного обременения.

¹ В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

№	Параметр	Описание
10	Иные существенные допущения	1. В соответствии с выписками из ЕГРН на здание и помещения, входящие в состав Объектов оценки №1 и 2, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемые объекты сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Оценка справедливой стоимости объектов оценки будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.
		2. Если земельные участки попадают в зоны с особыми условиями использования территории, предполагается, что данные условия использования/эксплуатации не препятствуют использованию объекта по текущему (установленному) назначению.
		3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
		4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
		5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
		6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
		7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
		8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
		9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.
		10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
10	Ограничения оценки	Не выявлены на этапе формирования Задания на оценку.
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
12	Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
13	Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	-
14	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не выявлена на этапе формирования Задания на оценку.
	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Определять не требуется.
15	Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется.
16	Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
17	Срок оказания услуг Оценщиком	20 (двадцать) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком всей необходимой информации.

Источник: Задание на оценку №2 от 27.05.2025

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Наименование	Информация
Краткое наименование Заказчика	ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес»
Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес»
Реквизиты Заказчика	Адрес: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 5, ком. 40,41,42 ИНН 7730257675/КПП 773001001 ОГРН 1207700206515 Дата присвоения ОГРН: 26.06.2020 г. Расчетный счет 40701810800020002516 ПАО Сбербанк Кор/счет 30101810400000000225 БИК 044525225

СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

Характеристика	Данные
Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование Оценщика	Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Краткое наименование Заказчика	ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения ОГРН	1027700423915 от 12.11.2002 г.
Адрес места нахождения	Юридический адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещ. 6/1 Фактический адрес: 127006, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 20
Сведения об Оценщике	Член Российской коллегии оценщиков; Член Национальной лиги субъектов оценочной деятельности
Сведения о страховом полисе	Страховой полис № 377/2023/СП134/765, выдан ПАО СК «Росгосстрах», сумма страхового покрытия 1 001 000 000 (один миллиард один миллион) рублей, срок действия полиса с «01» апреля 2024 по «31» марта 2027 года.
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции). ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» подтверждает, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

СПРАВКА О КОМПАНИИ «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»

Общая информация

- Компания создана в 1995 году и является одним из лидеров на рынке российского консалтинга (28 лет успешной работы).
- Компания входит в ТОП-10 Рэнкинга делового потенциала российских оценочных организаций и крупнейших оценочных групп по версии RAEX, ТОП-10 Национального рейтинга «Ведущие компании в области ТЦА и обоснования инвестиций».
- Более 5000 успешно выполненных проектов по оценке бизнеса и НМА, знаковых объектов недвижимости, оборудования и инвестиционных проектов.
- Международная деятельность: Компанией реализованы разнообразные консалтинговые и оценочные проекты более чем в 20 странах ближнего и дальнего зарубежья.
- 40+ профессиональных сотрудников, в том числе более 25 оценщиков-членов саморегулируемых организаций оценщиков, а также 7 обладателей международных сертификатов ASA, CCIM, CFA, CPM, MRICS, REV(TeGoVA).
- В числе крупнейших клиентов Компании все ключевые российские корпорации и организации энергетики, транспорта, машино- и станкостроения, нефте- и газодобычи, и переработки, АПК, горного дела и металлургии, автомобиле- и авиастроения, судостроения, фармацевтики, логистики, финансового и банковского секторов.
- Компания является официальным аудитором премий Workplace Awards, Green Property Awards.
- Качество услуг гарантировано соответствием стандарту ISO 9001:2015.
- Гражданская ответственность Компании застрахована на сумму более 1 млрд рублей; суммарная профессиональная ответственность оценщиков застрахована на общую сумму более 500 млн. рублей.
- Миссия Компании: стать эталоном качества оценочных и консалтинговых услуг.

Предоставляемые услуги

Оценка

- Оценка недвижимости и активов
- Оценка бизнеса
- Оценка для целей МСФО, ФСБУ
- Оценка нематериальных активов
- Оценка инвестиционных проектов
- Оценка долговых бумаг, прав требований и финансовых инструментов

Корпоративные финансы

- Сопровождение (в т.ч. инвестиционных) сделок
- Дью-дилиденс (DD) и согласованные процедуры
- Проектное финансирование и финансовое моделирование
- Юридическое и налоговое сопровождение сделок
- Реструктуризация
- Управление активами

Консалтинг

- Инвестиционный консалтинг, в т.ч. мониторинг реализации проектов
- Разработка стратегий и концепций развития
- Оптимизация бизнес-процессов и управление издержками
- Диагностика финансового состояния компаний и разработка систем КПЭ
- Техничко-технологический аудит и ценовой аудит
- Разработка комплексных технических и производственных проектов
- Внедрение систем планирования и управления потерями
- Управление инновациями

Финансовые расследования (форензик)

- Экономическая экспертиза и оценка
- Налоговая экспертиза
- Судебная экспертиза и сопровождение в судах

Digital

- Цифровая трансформация
- ИТ-консалтинг и внедрение промышленных ИТ -решений
- Управленческий учет и бюджетирование
- Аналитические (BI) финансовые системы
- Анализ технико-технологических инвестиций и бюджетов

С прочей информацией об Исполнителе можно ознакомиться на сайте: rosocenka.com

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ

Характеристика	Данные
Ф.И.О	Тишаков Сергей Леонтьевич
Номер контактного телефона	+7 495 775 00 50
Местонахождение оценщика	Юридический адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещ. 6/1 Почтовый и фактический адрес: 127006, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 20
Адрес электронной почты	sergey.tishakov@rosocenka.com
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»). Адрес: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3; Номер и дата регистрации оценщика в реестре саморегулируемой организации – №00930 от 24 декабря 2007 года
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 335/2024/СП134/765 выдан ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, срок действия: с 12.10.2024г. по 11.10.2025г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1995 г.
Документ, подтверждающий образование оценщика в области оценочной деятельности	МГУ им. Ломоносова, 21.01.1994г., «Физика», Диплом ЦВ №504488. Международный университет (г. Москва), «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», 10.10. 2001г., Диплом ПП № 408061. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия», свидетельство о повышении квалификации, рег. № 0293, 31.08.2009 г. Международные сертификаты: TEGoVA № REV-RU/RBA/2020/2 – (с 01.06.2015 по 31.05.2020); CCIM от 28.05.2012 №20030.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 042626-1 выдан 02.08.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №034930-2 выдан 21.04.2023 г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Тишаков Сергей Леонтьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Тишаков Сергей Леонтьевич 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 Тишаков Сергей Леонтьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитор юридического лица – Заказчика, равно как и юридическое лицо – Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Оценщик Тишаков Сергей Леонтьевич подтверждает, что размер оплаты услуг 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

При подготовке настоящего отчета не были привлечены сторонние организации и специалисты.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящий отчет выполнен в соответствии с общими и специальными Федеральными стандартами оценки, а также со стандартами и правилами оценочной деятельности СРО и в соответствии с отечественными и зарубежными методическими разработками, не противоречащими принципам оценки, установленных в указанных стандартах.

В соответствии с общими стандартами оценки:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО II);
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО V);
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО VI);

В соответствии со специальными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.

Прочие стандарты:

- 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 года № 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснения Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации";

- Указание Банка России от 25 августа 2015 года №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, УСТАНОВЛЕННЫХ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОЦЕНЩИКОВ, ЧЛЕНОМ КОТОРОЙ ЯВЛЯЕТСЯ ОЦЕНЩИК, ПОДГОТОВИВШИЙ ОТЧЕТ

Отчет об оценке выполнен в соответствии со стандартами оценки: Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») Утверждено Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов - оценщиков» Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года²

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

² http://www.nkso.ru/files/Dokument_NKSO/Standart_NKSO_1-1-2007.pdf

ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п.10 ФСО I, допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Специальные допущения:

- На основании выписок из ЕГРН на оцениваемый земельный участок и нежилые здания, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимостей будет проводиться без учета данного обременения.

Иные существенные допущения:

- В соответствии с выписками из ЕГРН на здание и помещения, входящие в состав Объектов оценки №1 и 2, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемые объекты сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Оценка справедливой стоимости объектов оценки будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.
- Если земельные участки попадают в зоны с особыми условиями использования территории, предполагается, что данные условия использования/эксплуатации не препятствуют использованию объекта по текущему (установленному) назначению.
- Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

Прочие допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, возникающие в процессе оценки, формулируются оценщиком самостоятельно и не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

- Не выявлены на этапе формирования Задания на оценку.

ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ПОСЛЕ ДАТЫ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ

В соответствии с п. 7 ФСО III в данном разделе приводятся ограничения в отношении источников информации и объема исследования:

- Оценка базируется на информации, предоставленной собственником оцениваемого имущества: данные о средней ставке аренды по типам помещений, занятых арендаторами.
- С учетом специфики ведения отчетности паевых инвестиционных фондов в качестве остаточной балансовой стоимости Исполнителем была принята справедливая стоимость объекта оценки, отраженная в учете на ближайшую дату к дате оценки (до даты оценки). Данный факт не оказывает влияния на результаты оценки.
- Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик не проводит измерений физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как достоверные) и не несет ответственности за информацию соответствующего характера.
- Приведенные в Отчете результаты оценки не призваны отражать стоимость Объекта оценки на какую-либо дату, отличную от Даты оценки, указанной в Отчете, и мы не берем на себя обязательство дополнять или пересматривать результаты нашего Анализа в соответствии с событиями, имевшими место после даты оценки, за исключением специально оговоренных случаев. В то же время следует иметь в виду, что изменения конъюнктуры рынка могут привести к существенным изменениям величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендациями на дату оценки. Мы не несем ответственности за изменения конъюнктуры рынка или за неспособность собственника найти покупателей и реализовать свои права собственности на Объект оценки по цене, указанной в Отчете.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ПОСЛЕ ДАТЫ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (п.п. 11 п. 7 ФСО VI).

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III):

- Не выявлены.

Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными:

- Согласно данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки все арендопригодные площади сданы в аренду, вакантных помещений нет. В соответствии с условиями договоров аренды арендопригодные площади рассчитываются по стандартам БОМА. В связи с этим арендопригодная площадь оцениваемых объектов принималась в соответствии с данными, предоставленными собственником равной фактически сданной в аренду площади, рассчитанной по стандартам БОМА.
- Стоимость, определенная в рамках Доходного подхода к оценке, включает стоимость земельного участка и всех улучшений, формирующих Объект оценки, в т.ч. стоимость специализированных объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры (внешние и внутренние инженерные коммуникации и оборудование, обеспечивающие функционирование Объекта оценки).
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода производилось с учетом действующего договора аренды, предоставленного Заказчиком.
- Согласно пп. 15 п. 7 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки". Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку. В соответствии с письмом ООО «СФН» Исх. № б/н от 14 июля 2025 года сведения, указанные в договорах аренды, договорах и соглашениях на содержание и эксплуатацию относятся к документам ограниченного доступа (наименования контрагентов, финансовые условия, а также иные условия и данные по указанным договорам являются по своему характеру конфиденциальной информацией). Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договора аренды и т. д.), договорах и соглашениях на содержание и эксплуатацию по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, а также договоров и соглашений на содержание и эксплуатацию с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.
- Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды с дополнительными соглашениями, а также актуальный по состоянию на дату оценки реестр арендаторов (rent roll) с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде, а также с отражением сроков окончания действия договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договоры аренды и их условия по своему характеру являются конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании проведенного анализа рынка Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды несколько ниже среднерыночных значений для подобных объектов и приближены к нижней границе рыночного диапазона, что может быть обусловлено в том числе фактором масштаба: оцениваемый Объект значительно превышает по площади предлагаемые на рынке объекты и сдан в аренду одному арендатору, что может служить основанием для существенного дисконта. Принимая во внимание проведенный анализ условий пролонгации и возможности расторжения договоров аренды в одностороннем порядке, оценка произведена с учетом обременений, обусловленных наличием

долгосрочных договоров аренды, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта Исполнитель использовал фактические данные. Также в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки.

Прочие допущения:

- Прочие допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости):

- Настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях: Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым назначением.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках настоящего Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку (копия Задания на оценку приведена в Приложении настоящего Отчета).
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для достижения целей и выполнения задач, указанных в Задании на оценку. Отчет не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без предварительного письменного согласия Исполнителя, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения.
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку, копия которого содержится в приложении к Отчету.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации;

- Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а также устной информации, полученной от контактного лица со стороны Заказчика;
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки;
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (Статья 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ).
- Ни оценщики, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящий Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся оценщиками в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
- По состоянию на дату оценки рынок недвижимости в России испытывает влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными на экономику и финансовую систему России. Наблюдается резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка.

Состав объекта оценки:

1. Здание, наименование: складской корпус по ПЗУ №2, кадастровый номер 78:37:1781904:3358, назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных 0, общая площадь 23 305 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871.
2. Здание, наименование: контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2, кадастровый номер 78:37:1781904:3362, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 46,4 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396.
3. Земельный участок с кадастровым номером 78:37:1781904:3324 общей площадью 38 464 +/- 69 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения складских объектов. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветовское", участок 113. почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, тер. Предприятия "Ленсоветовское", уч. 113.

Перечень предоставленных сведений и документов:

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- Задание на оценку №2 от 27.05.2025 г.;
- Выписка из ЕГРН на здание с кадастровым № 78:37:1781904:3358 от 06.05.2025г. № КУВИ- 001/2025–101169871;
- Выписка из ЕГРН на здание с кадастровым № 78:37:1781904:3362 от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым № 78:37:1781904:3324 от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470;
- Долгосрочный договор аренды помещений в здании по адресу Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г №ОК/0909-15 от 9 сентября 2015 г.;
- Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №ОК/0909-15 от 09.09.2015 от 10.05.2016 г.;
- Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды №ОК/0909-15 от 09.09.2015 от 26.07.2017 г.;
- Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №ОК/0909-15 от 09.09.2015 от 24.10.2023 г.;
- Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 12.04.2018 года;
- Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка и участии в содержании и эксплуатации логистического складского комплекса "Логопарк КАД" от 23.12.2016 года;
- Дополнительное соглашение №1 к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 05.12.2016 г. от 24.07.2017 г.;
- Договор аренды земельного участка от 16.02.2018 г.;
- Договор на эксплуатационное обслуживание от 23.12.2016 г.;

- Дополнительное соглашение №1 к Договору на эксплуатационное обслуживание от 23.12.2016 от 08.10.2018 г.;
- Дополнительное соглашение №17 к Договору на эксплуатационное обслуживание от 23.12.2016 от 14.10.2022 г.;
- Дополнительное соглашение №18 к Договору на эксплуатационное обслуживание от 23.12.2016 от 20.06.2024 г.;
- Договор №14-12-18/7 передачи прав и обязанностей по договору от 14.12.2018 г.;
- Реестр арендаторов (rent roll) с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде;
- Письмо ООО «СФН» Исх. № б/н от 14 июля 2025 года;
- Иные сведения и пояснения, предоставленные Заказчиком.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой складской комплекс класса А, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка. Общая площадь оцениваемых зданий в соответствии с выписками из ЕГРН составляет 23 351,4 кв. м., арендопригодная площадь в соответствии со стандартом ВОМА составляет 23 097,22 кв.м.

Таблица 5. Характеристики Объекта оценки (здания)

№ п/п	Наименование объекта	Наименование объекта (ЕГРН)	Тип объекта (здание / помещение / сооружение)	Кадастровый номер	Адрес	Общая площадь, кв. м.	Функциональное назначение	Текущее использование (эксплуатируется / не эксплуатируется)	Кадастровая стоимость, руб.
1	Здание, наименование: складской корпус по ПЗУ №2, кадастровый номер 78:37:1781904:3358, назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных 0, общая площадь 23 305 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871.	Складской корпус	здание	78:37:1781904:3358	Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г	23 305,0	Нежилое	эксплуатируется	1 207 900 387,28
2	Здание, наименование: контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2, кадастровый номер 78:37:1781904:3362, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе: подземных 0, общая площадь 46,4 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396.	Контрольно-пропускной пункт	здание	78:37:1781904:3362	Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д	46,4	Нежилое	эксплуатируется	2 114 262,54

Источник: данные Заказчика

Таблица 6. Имущественные права Объекта оценки (здания и сооружения)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Правообладатель	Реквизиты право подтверждающих документов
1	Здание, наименование: складской корпус по ПЗУ №2, кадастровый номер 78:37:1781904:3358, назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных 0, общая площадь 23 305 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871.	78:37:1781904:3358	право общей долевой собственности / Закрытый доверительное управление с 25.02.2016 по 30.04.2031 / аренда с 13.01.2016 по 31.10.2030	инвестиционный фонд "Современный Арендный бизнес"	Выписка из ЕГРН от 06.05.2025 г. №КУВИ-001/2025-101169871
2	Здание, наименование: контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2, кадастровый номер 78:37:1781904:3362, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 46,4 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396.	78:37:1781904:3362	право общей долевой собственности / Закрытого доверительное управление с 25.02.2016 по 30.04.2031	Владельцы инвестиционных паев инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес"	Выписка из ЕГРН от 06.05.2025 г. №КУВИ-001/2025-101166396

Источник: данные Заказчика

Таблица 7. Описание физических свойств оцениваемых зданий

Наименование	Характеристика	
Объект недвижимости	Складской корпус по ПЗУ № 2	Контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2
Кадастровый номер	78:37:1781904:3358	78:37:1781904:3362
Общая площадь здания, кв.м.	23 305,0	46,4
Год постройки	2014	2014
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	нет
Этажность	1-4, в том числе подземных 0	1, в том числе подземных 0
Высота этажа, м	13,6	Нет данных
Конструктивные характеристики оцениваемого объекта		
Материал наружных стен здания	Из прочих материалов - сэндвич-панели	Из прочих материалов - сэндвич-панели

Источник: данные Заказчика

Таблица 8. Характеристики земельного участка

Характеристика	Земельный участок
Тип объекта	земельный участок
Кадастровый номер з/у	78:37:1781904:3324
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	общая долевая собственность
Правообладатель	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный Арендный бизнес"/ Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент" (Сервитут (право))
Право подтверждающие документы	выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения складских объектов
Местоположение з/у	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветовское", участок 113. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, тер. предприятия "Ленсоветовское", уч. 113.
Общая площадь, кв. м	38 464,00
Здания и сооружения на участке	78:37:1781904:3358, 78:37:1781904:3362
Обременения	доверительное управление с 25.02.2016 по 30.04.2031/ Сервитут от 25.05.2018 бессрочно/ Аренда срок действия с 26.04.2018 по 01.06.2049
Форма/рельеф	относительно правильная/относительно ровный
Кадастровая стоимость, руб.	94 748 944,31
то же, руб./кв. м	2 463,31
Текущее использование	в соответствии с ВРИ

План участка



Источник: данные Заказчика, <https://nspd.gov.ru/>

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой складской комплекс класса А. На территории имеется организованная площадка (парковка) для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта (15 мест для легковых автомобилей и 15 мест для грузовых автомобилей).

Общая площадь оцениваемых зданий в соответствии с выписками из ЕГРН составляет 23 351,4 кв. м.

Величина арендопригодной площади оцениваемого складского комплекса определялась Исполнителем на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества в соответствии с действующими договорами аренды в размере 22 896,80 кв. м (по обмерам БТИ) / 23 097,22 кв. м (по обмерам BOMA). Вакантные площади по состоянию на дату оценки отсутствуют.

Стандарт BOMA – это методика вычисления арендуемой площади коммерческих помещений. Стандарт был разработан в 1915 году Международной Ассоциацией владельцев и управляющих зданиями (Building Owners and Managers Association) в Америке. Актуальная версия стандарта - ANSI/BOMA Z65.1—2017. Методика измерения по стандарту BOMA позволяет учесть различные нюансы, присущие современным объектам коммерческой недвижимости и позволяет точно измерить и рассчитать площади здания с учетом всех его особенностей, рассчитать дифференцированную арендную ставку, повысить коммерческую пригодность помещений здания, определить границы и расчеты площадей арендуемых помещений

Для целей настоящего Отчета использовано значение арендопригодной площади, рассчитанное в соответствии со стандартом BOMA.

В таблице ниже приведено фактическое распределение помещений в соответствии с заключенными договорами аренды.

Таблица 9. Распределение помещений в соответствии с заключенным договором аренды

Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м (БТИ)	Арендопригодная площадь, кв. м (BOMA)
Офисные помещения	1 198,20	1 298,30
Складские помещения	19 161,30	19 306,33
Помещения антресоли	2 344,30	2 339,44
Технические помещения	193,00	153,15
ВСЕГО:	22 896,80	23 097,22

Источник: данные, предоставленные собственником имущества (договор аренды, rent roll), анализ Исполнителя

Кроме того, территория складского комплекса оборудована автостоянкой.

Таблица 10. Характеристики (вместимость) автостоянки

Тип машино-мест:	Арендопригодная площадь, кв. м (по договору)
Паркинг грузовой	15
Паркинг легковой	15
Итого	30

Источник: данные, предоставленные собственником имущества (договор аренды, rent roll), анализ Исполнителя

Сведения об ограничениях прав и обременениях Объекта оценки

Права на объект оценки: право общей долевой собственности / доверительное управление Владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес".

Ограничения (обременения) прав:

- Здания пп.1-2 - доверительное управление, п. 1 - аренда.
- Земельный участок – сервитуты, доверительное управление.

В соответствии с принятыми допущениями (см. раздел "Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения" на стр. 19) Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета обременения в виде доверительного управления.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки все арендопригодные площади сданы в аренду, вакантных помещений нет.

Заказчиком была предоставлена копия договора аренды с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде, а также с отражением сроков окончания действия договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договоры аренды и их

условия по своему характеру являются конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии договора аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

Анализ некоторых показателей, зафиксированных в договорах аренды представлен в разделе "Анализ действующих ставок аренды на стр. 81 Отчета.

В соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки."

Таблица 11. Анализ срока действия договора, условий пролонгации и возможности расторжения договора аренды

Характеристика	Положения договора
Долгосрочный договор аренды помещений в здании по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г №ОК/0909-15 от 9 сентября 2015 г.	
Срок аренды и условия пролонгации	Согласно Дополнительному соглашению № 3 от 24.10.2023 г. Срок аренды Помещений - с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений по 31 октября 2030 года включительно. Срок Аренды по Договору аренды не подлежит продлению или возобновлению в силу закона. Арендатор также не имеет никаких преимущественных прав по Договору аренды или в отношении Помещений. Стороны соглашаются, что по Договору Аренды Арендатор не имеет преимущественного права на заключение Договора аренды на новый срок, предусмотренного пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации. Без ущерба положениям пункта 3.2 Договора аренды, в случае намерения заключить договор аренды на новый срок и на подлежащих согласованию условиях, Арендатор уведомляет Арендодателя о таком намерении по крайней мере за 1 год до окончания Срока аренды. Если Арендатор предоставит такое уведомление, то Арендатор и Арендодатель на добросовестной основе проведут переговоры для согласования условий аренды на новый срок и для заключения нового договора аренды. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор аренды (отказ от исполнения договора на основании пункта 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) путем направления письменного уведомления Арендатору за 10 (десять) рабочих дней до даты предполагаемого расторжения в следующих случаях, - если платеж Арендной платы, ее части или любых других сумм, подлежащих оплате Арендатором, по Договору аренды, просрочен на 30 (тридцать) рабочих дней подряд или более; или - Арендатор нарушает или не исполняет какое-либо из обязательств Арендатора, предусмотренных пунктами 4.9, 6.8.4 (отказ от Договора по п. 6.8.4. возможен в случае, если действия, нарушающие п. 6.8.4, противоречат Разрешенному Использованию и/или влекут угрозу причинения ущерба имущества Арендодателя или иные негативные имущественные последствия для Арендодателя), 6.8.5, 6.8.6, 6.8.7, 8.1 Договора аренды; или - если Арендатор в соответствии с законодательством страны его регистрации (или иным применимым законодательством) или по законодательству, регулиющему настоящий Договор аренды, объявлен банкротом или неплатежеспособным, или в отношении него начата процедура ликвидации.
Условия расторжения договора аренды	По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ст.620 Гражданского кодекса РФ. Договор аренды может быть расторгнут Арендатором в одностороннем внесудебном порядке (отказ от исполнения договора на основании пункта 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) без выплаты каких-либо штрафов путем направления письменного уведомления Арендодателю не позднее чем за 6 (шесть) месяцев до даты предполагаемого расторжения в случае заключения сторонами договора, предусматривающего создание и передачу в собственность Арендатору объекта недвижимости, или возмездную передачу в собственность или временное владение и/или в пользование Арендатору объекта недвижимости, в том числе объекта, который будет создан в будущем, или договора содержащего обязательства Сторон о заключении таких договоров в будущем. 15 октября 2017 г. Арендатор приобретает право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор аренды (отказ от исполнения договора на основании пункта 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) при условии направления Арендатором Арендодателю предварительного письменного уведомления о расторжении не позднее чем за 6 (шесть) месяцев до указанной даты расторжения Договора аренды. Если Арендатор не воспользовался указанным правом на изложенных в настоящем пункте условиях, то в дальнейшем он теряет указанное в п.9.6 Договора аренды право на расторжение Договора аренды.

Источник: данные Заказчика (копии договоров аренды), анализ Исполнителя

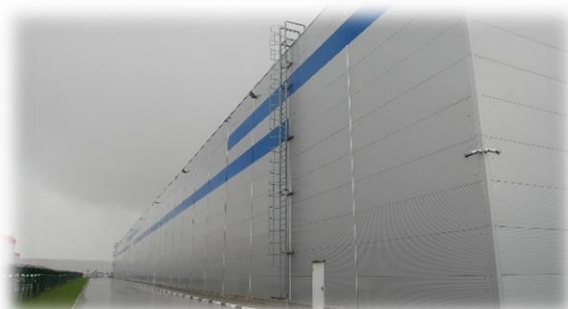
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА

прилегающая территория



складской корпус по ПЗУ №2, кадастровый номер 78:37:1781904:3358









контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2, кадастровый номер 78:37:1781904:3362



Источник: данные фотофиксации

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки находится по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка.

ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 12. Описание района расположения³

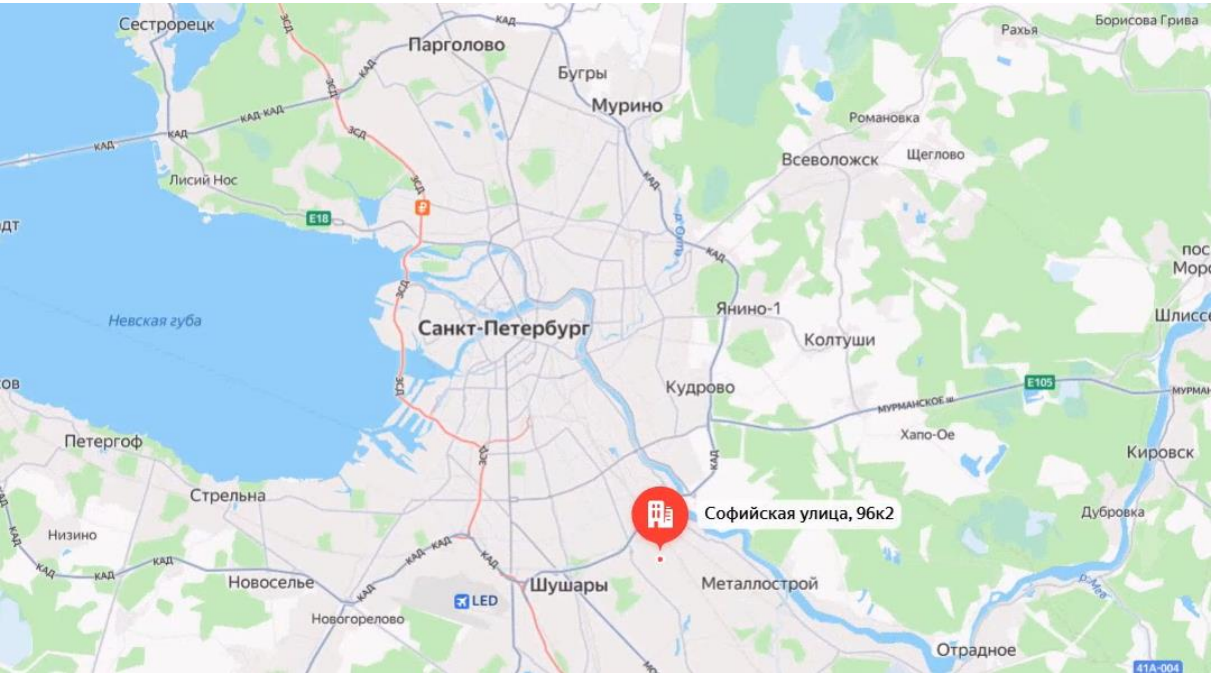
Наименование	Описание
Общие сведения о месторасположении Объекта оценки	Петро-Славянка — посёлок в России, внутригородское муниципальное образование в составе Колпинского района города федерального значения Санкт-Петербурга. Население — 2146 чел. (2025). Посёлок назван в честь реки Славянка, притока Невы.
Экономика	На территории посёлка расположены складские помещения. На территории посёлка (при этом находясь в значительном отдалении от его жилой части, у Кольцевой автомобильной дороги) находится Южная ТЭЦ. Обеспечивает тепловой энергией промышленные предприятия, жилые и общественные здания Московского, Фрунзенского и Невского районов Санкт-Петербурга. В зоне обслуживания находятся 900 тыс. человек
Расположение района	
Транспортная доступность	Автомобильные дороги связывают Петро-Славянку с Купчино, Московским шоссе и посёлком Металлострой. В посёлке расположена станция Славянка московского направления Октябрьской железной дороги. Через посёлок проходят трассы автобусов № 396 (на Металлострой) и 396а (станция метро «Рыбацкое» — промзона «Металлострой»).
Вид подъездных путей	Асфальтированные дороги
Состояние окружающей среды (локальное)	Экологическая обстановка района оценивается как удовлетворительная
Социальная инфраструктура	В ближайшем окружении отсутствуют объекты социальной инфраструктуры
Развитость инженерной инфраструктуры	Развитая

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

³ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>

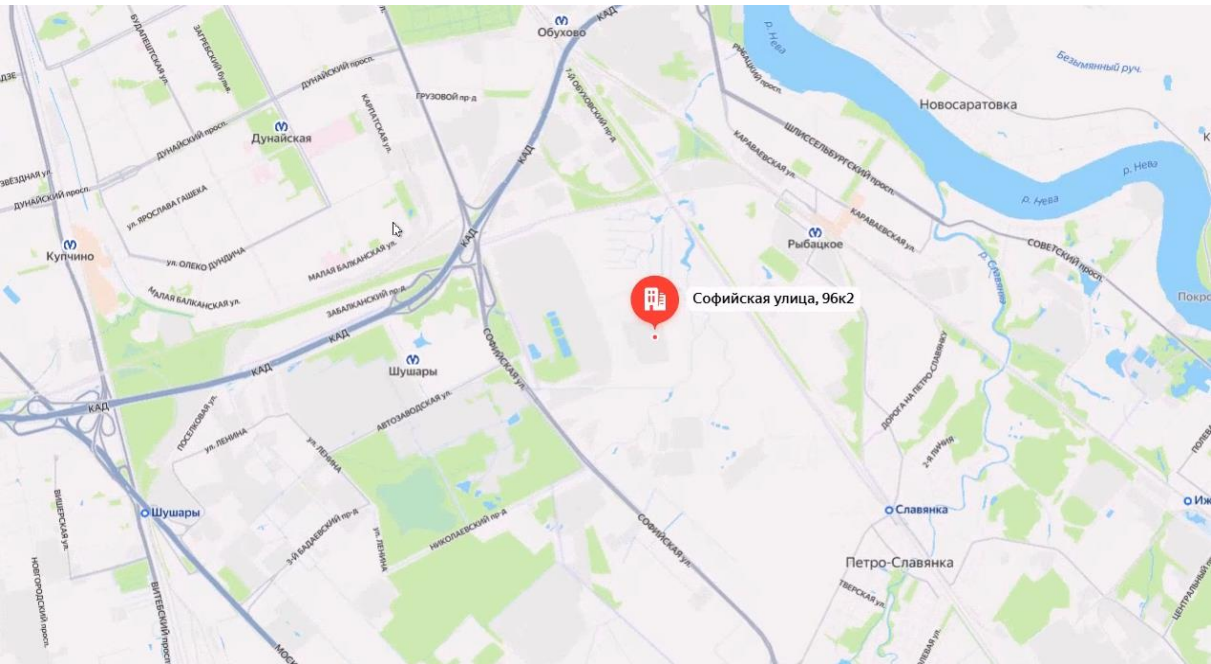
ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте Ленинградской области



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Рисунок 2. Расположение объекта оценки в районе расположения



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Таблица 13. Характеристики месторасположения здания

Характеристики месторасположения здания	
Адрес	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка
Статус населенного пункта	Областной центр
Расположение в городе	Зоны автомагистралей
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	2-ая линия
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка удовлетворительная

Источник информации: Анализ Оценщика

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование исследуемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В данной главе производится анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость, а именно:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РОССИИ

Динамика основных социально-экономических показателей России представлена в таблице ниже.

Таблица 14. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2016–2024 гг.

Показатель	Ед. изм.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Валовой внутренний продукт, в текущих ценах	млрд руб.	85 616	91 843	103 862	109 608	107 658	135 295	155 350	171 040	201 152
Индекс физического объема ВВП, в % к соотв. периоду прошлого года	%	99,80%	101,50%	102,50%	101,30%	96,90%	104,70%	98,80%	103,60%	104,30%
Индекс промышленного производства, к предыдущему году	%	101,30%	101,00%	102,90%	102,40%	97,40%	105,30%	99,40%	103,50%	104,60%
Индекс потребительских цен	%	105,40%	103,70%	102,90%	103,00%	104,90%	108,40%	111,94%	107,42%	109,52%
Индекс цен промышленных производителей	%	107,40%	108,40%	111,90%	102,90%	97,10%	124,50%	111,38%	104,0%	107,90%
Курс руб./долл. США (среднегодовой)	руб.	67	58	63	65	72	74	67	86	93
Курс руб./евро (среднегодовой)	руб.	74	66	74	73	83	87	72	93	100
Цена на нефть Urals (среднегодовая)	долл./ барр.	42	53	70	64	41	69	76	63	68,8
Экспорт	млрд долл.	285	353	443	419	332	493	593	425	433,9
Импорт	млрд долл.	182	238	249	254	240	294	255	285	283
Реальные располагаемые доходы населения	%	-4,50%	-0,50%	0,10%	0,80%	-3,50%	3,10%	-1,00%	5,40%	7,30%
Численность населения	млн чел.	147	147	147	147	147	146	147	146	146
Среднемесячная заработная плата	руб.	36 709	39 167	43 724	47 867	51 344	57 244	65 338	73 709	87 952
Уровень безработицы населения	%	5,50%	5,20%	4,80%	4,60%	5,90%	4,30%	3,90%	3,20%	2,50%

Источник: Центральный банк РФ, Росстат, Минэкономразвития России, Минфин России, ФТС

В 2022 году российская экономика вступила в фазу структурной перестройки из-за введения беспрецедентных внешних торговых и финансовых ограничений. Была нарушена работа множества производственных и логистических цепочек, связанных с экспортно-импортными и финансовыми операциями, а также с взаимодействием с иностранными компаниями, объявившими о завершении деятельности в России. В связи с этим было зафиксировано резкое подорожание широкого круга товаров и услуг.

Совокупно санкционные пакеты включают ограничения на экспорт в Россию (товары двойного назначения и передовые технологии, транспортные средства, машины и строительные товары), на импорт из нее ряда товаров, приносящих значительный доход (в частности, синтетического каучука), а также различные запреты, направленные на защиту критически важной инфраструктуры ЕС и европейского информационного пространства. Эти санкции уже существенно сказываются на российской экономике и продолжают оказывать значительное воздействие.

В условиях растущих ограничений в российской экономике идет перестройка структуры внешней торговли и платежного баланса, товарных и финансовых потоков, развитие параллельного импорта. В промышленности разнонаправленная динамика отраслей связана с перестройкой бизнесом логистических цепочек, с освоением освободившихся ниш после ухода западных компаний. В финансовом секторе на фоне ухода нерезидентов и нарастания бюджетных ограничений идет расширение рынка внутренних заимствований, синдицированного кредитования и инструментов проектного финансирования. В новых условиях также усиливается значение инфраструктурной политики и сохранения человеческого капитала. Ключевой проблемой является поиск баланса между необходимыми реакциями на текущие вызовы и формированием траектории дальнейшего развития.

САНКЦИИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

США начали вводить антироссийские санкции в марте 2014 года, обосновав их необходимость «вхождением Крыма в состав Российской Федерации и конфликтом на юго-востоке Украины». Основанием для них стали указы президента Барака Обамы и принятые в том же году законы «О поддержке суверенитета, целостности, демократии и экономической стабильности на Украине» и «О поддержке свободы Украины». Согласно этим документам, в отношении России была введена многоуровневая система санкций.

До 2022 года санкционные списки расширялись 23 раза и включали порядка 200 физических и 450 юридических лиц – российские политики и госслужащие, банки, промышленные и оборонные компании, а также представители провозглашенных Донецкой и Луганской народных республик.

В связи с признанием Россией Донецкой и Луганской народных республик (ДНР и ЛНР) и началом специальной военной операции России на Украине США резко усилили санкционное давление на РФ. Были введены санкции в отношении народных республик, ограничения против российского суверенного долга. Санкции были распространены на ряд системообразующих банков и представителей российской политической и деловой элиты. Вашингтон ограничил экспорт высокотехнологичной американской продукции для оборонной, аэрокосмической, судостроительной и нефтегазовой отраслей, запретил транзакции с участием Центробанка РФ, Фонда национального благосостояния (ФНБ), Министерства финансов России и Российского фонда прямых инвестиций (РФПИ). Введен запрет для граждан и компаний США на предоставление российским фирмам услуг в области консалтинга, маркетинга и аудита. Помимо этого, Вашингтон ужесточил экспорт товаров гражданского сектора, таких как одежда, косметика, автомобили, бытовая техника, медицинское оборудование. Совместно с западными странами США ввели в действие потолок цен на российскую нефть и нефтепродукты.

31 декабря 2024 г. Министерством финансов США совместно с Управлением по контролю за иностранными активами было объявлено о введении новых санкционных ограничений в отношении России. Санкционный пакет затрагивает Россию и Иран. В части России данный пакет включает в себя расширение списка санкционных лиц в отношении 2 физических лиц и 1 юридического российского лица. Рассматриваемый санкционный пакет США сосредоточен на научном и государственном секторах.

Активную роль в санкционном давлении на Россию также играет Европейский союз. Решение о том, что «в случае отсутствия разрядки напряженности в Крыму» Евросоюз будет применять «меры давления на Россию», было принято на экстренном саммите ЕС 6 марта 2014 года. Тогда же были приостановлены переговоры о безвизовом режиме и о новом базовом соглашении о сотрудничестве. Затем ЕС ввел в

отношении России три пакета санкций: персональные, секторальные и так называемый крымский санкционный пакет.

В феврале 2022 года к этим санкционным пакетам прибавились ограничения, введенные в связи с признанием Россией независимости Луганской и Донецкой народных республик (ЛНР, ДНР; провозгласили независимость в апреле 2014 года) и началом российской спецоперации на Украине (СВО). Так, 23 февраля ЕС ввел санкции против 351 депутата Госдумы РФ, которые проголосовали за независимость ДНР и ЛНР. Кроме того, в черный список были внесены 27 физических и юридических лиц, в том числе банки и организации, финансирующие операции России на Донбассе. ЕС также запретил вести европейским компаниям бизнес с ЛНР и ДНР и принял решение ввести санкции против госдолга России, ограничив доступ РФ к капиталу, финансовым рынкам и услугам ЕС.

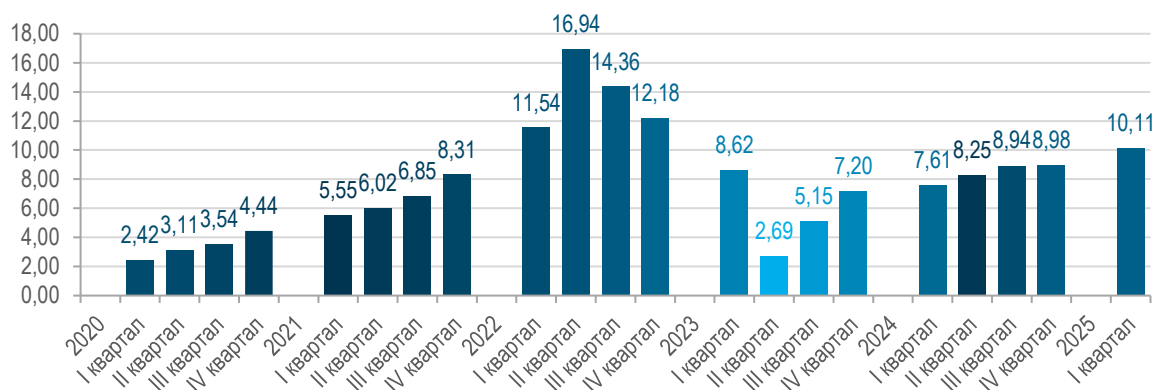
В общей численности Европейским союзом против России было введено 16 санкционных пакетов. За время действия санкций были запрещены поставки товаров и технологий для нефтепереработки, заморожены активы ЦБ РФ, введены ограничения на торговлю с Россией товарами из железа и стали. ЕС принял решение отключить банки от международной системы межбанковских платежей SWIFT (вступило в силу 12 марта). ЕС также ввел ограничения на экспорт в РФ навигационных и морских радиокоммуникационных технологий. Кроме того, были запрещены поставки в РФ предметов роскоши, алкоголя, бытовой техники и одежды (стоимостью более €300 за единицу). Был введен запрет на импорт из РФ угля и других твердых ископаемых видов топлива, на участие компаний из РФ в госзакупках в ЕС и сделки с рядом ключевых российских банков. Был запрещен экспорт в РФ полупроводников, машин и транспортного оборудования, заход российских судов в порты ЕС, осуществление деятельности российских транспортных компаний на территории ЕС. Евросоюз запретил европейскому бизнесу приобретать новые предприятия или увеличивать уже имеющиеся доли в компаниях, задействованных в энергетическом секторе РФ. Был запрещен транзит по российской территории товаров двойного назначения и многое другое.

В 16-м пакете, утвержденном 24 февраля 2025 г., ЕС запретил доступ к системе SWIFT для ещё 13 российских банков. Также был запрещён импорт первичного алюминия из России и вещание в Европе восьми российских СМИ. В чёрный список попали 48 физических и 35 юридических лиц.

ИНФЛЯЦИЯ

В 2023 году отмечалось снижение темпов роста цен по сравнению с соответствующими кварталами 2022 года. Однако с конца 2023 г. по IV квартал 2024 г. вновь наблюдался рост потребительских цен. В IV квартале 2024 года инфляционное давление оставалось выше, чем во III квартале 2024 года. В IV кв. 2024 г. ИПЦ составил 8,9% к IV кварталу 2023 г. В I кв. 2025 г. ИПЦ продолжил расти и составил 10,11%.

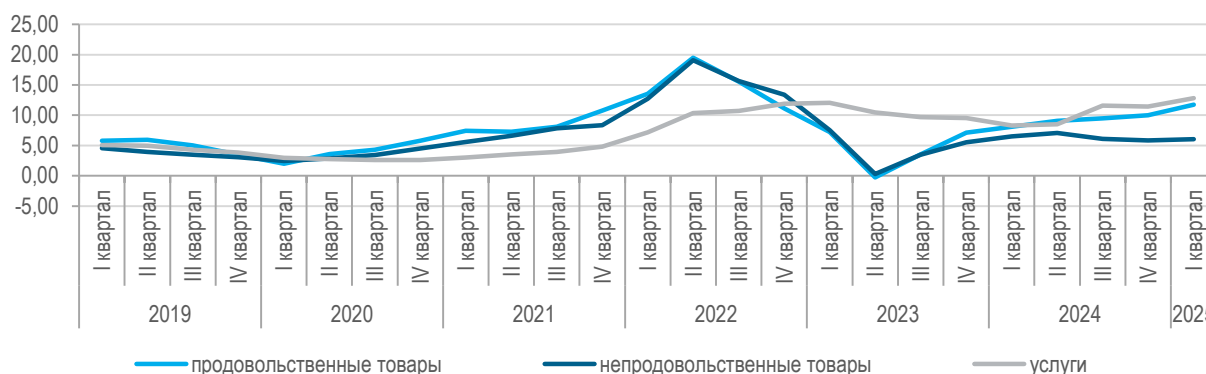
Рисунок 3. ИПЦ на все товары и услуги по России (к соответствующему кварталу предыдущего года), %



Источник: Росстат

Пик потребительской инфляции в 2024 году зафиксирован в июле, когда индекс потребительских цен увеличился на 9,1 % г/г, в августе темпы инфляции начали снижаться. С учетом окончания сезона отпусков и поступления на рынок продукции нового урожая – по итогам 2024 года ожидается замедление до 7,3 % декабрь 2024 года к декабрю 2023 года.

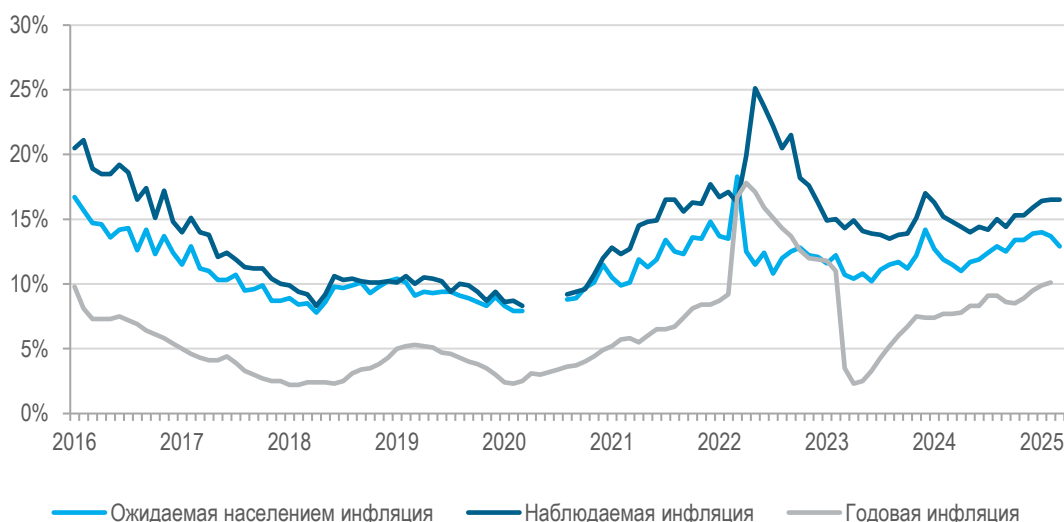
Рисунок 4. ИПЦ на товары и услуги (к соответствующему кварталу предыдущего года), %



Источник: Росстат

В 3 кв. 2024 г. было отмечено наибольшее изменение цен на услуги (11,57% по отношению к 3 кв. 2023 г.). Индекс цен на продовольственные товары в IV кв. 2024 г. составил 9,99%, а на непродовольственные – 5,68%. По итогам I кв. 2025 г. индекс цен на продовольственные товары составил 11,74%, непродовольственные – 6,02%, услуги – 12,83%.

Рисунок 5. Наблюдаемая и ожидаемая населением инфляция, %



Источник: ООО «инФОМ», Росстат, Банк России

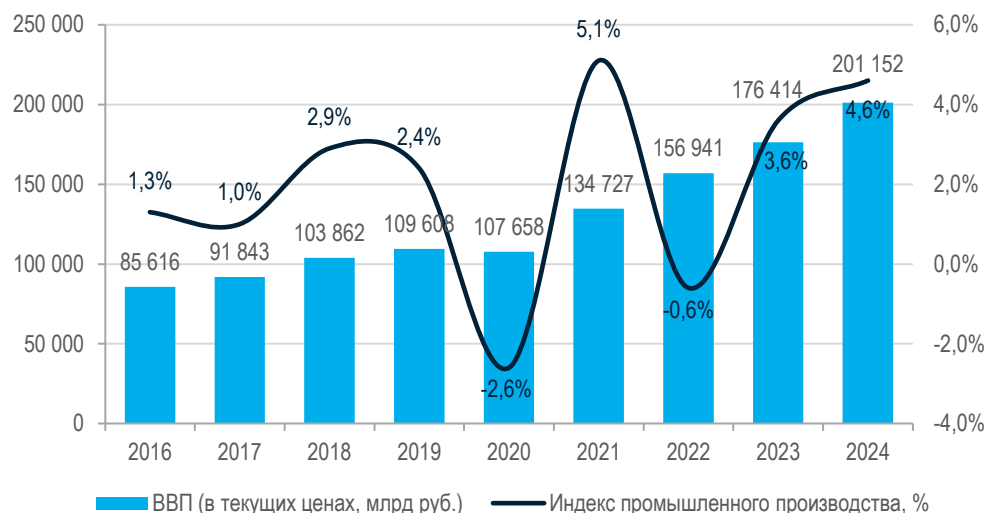
В марте 2025 г. медианная оценка инфляционных ожиданий населения на годовом горизонте уменьшилась до 12,9%. Наблюдаемая населением годовая инфляция (представление потребителя о том, как изменились цены за определённый период) возросла до 16,5%.

В целом с июня 2024 года ценовые ожидания предприятий — участников мониторинга Банка России меняются незначительно, оставаясь повышенными. Рост ценовых ожиданий в декабре поддерживался повышением оценок предприятий относительно будущего спроса. В то же время респонденты отмечали охлаждение фактического спроса и замедление роста издержек.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ АКТИВНОСТЬ

По итогам 2024 года рост экономики продолжился. В 2024 г. ВВП вырос на 4,6 % г/г. и составил 201 152 млрд. руб. Основными драйверами роста выступают отрасли реального сектора, прежде всего, обрабатывающая промышленность.

Рисунок 6. Основные показатели экономической активности



Источник: Росстат

В октябре — ноябре российская экономика росла темпами, близкими к значениям III квартала 2024 года. Основной вклад в увеличение экономической активности по-прежнему вносил высокий потребительский и инвестиционный спрос. Индикатор бизнес-климата Банка России в декабре снизился по сравнению с предыдущими месяцами.

Экономика продолжала расти высокими темпами. Существенно возросшие доходы, бюджетные стимулы и высокие темпы роста кредитования прошлых месяцев поддерживают увеличение внутреннего спроса. Он по-прежнему вносит основной вклад в рост экономики. При этом усиление инфляционного давления указывает на сохранение положительного разрыва выпуска. В частности, новые санкции дополнительно усложняют логистику и увеличивают стоимость поставок, что ограничивает возможности по расширению производственных мощностей и использованию новых технологий. При этом рост предложения товаров и услуг по-прежнему ограничивают дефицит трудовых ресурсов, высокая загрузка производственных мощностей, необходимость выполнения соглашений ОПЕК+ и снижение объема урожая в 2024 году.

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

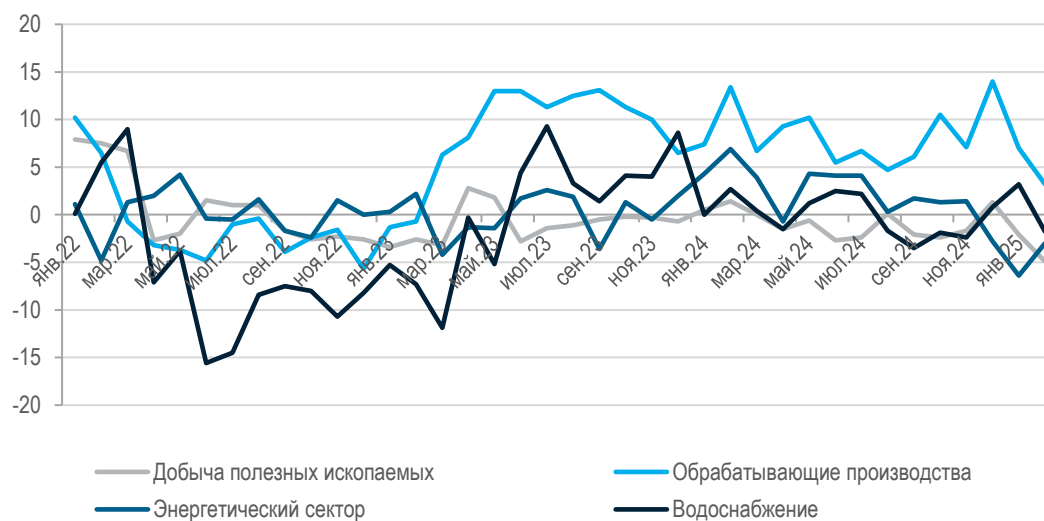
Индекс промышленного производства составил: в 2024 г. по сравнению с 2023 г. — 104,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с декабрем 2024 г. — 108,2%. Индекс промышленного производства составил: — в январе-феврале 2025 г. по сравнению с январем-февралем 2024 г. — 101,2%

По сравнению с 2023 годом добыча полезных ископаемых снизилась на 0,9%, нарастили объёмы выпуска продукции обрабатывающие производства — на +8,5%, энергетический сектор — на +2,3%. Отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений, сократили свой показатель на 0,1%.

По сравнению с январём-февралём 2024 года добыча полезных ископаемых снизилась на 3,5%, нарастили объёмы выпуска продукции обрабатывающие производства — на +5,0%, энергетический сектор снизился на 4,8%. Отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений, увеличили свой показатель на 0,6%.

Среди направлений, по которым в 2024 году наблюдался рост, — производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (+35,3%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (+28,8%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+16,5%), прочих транспортных средств и оборудования (+29,6%).

Рисунок 7. Индексы производства (прирост в % к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат

ДОБЫЧА НЕФТИ

Россия увеличила добычу по итогам 2022 года на 2%, почти до 535 млн тонн. Российские нефтекомпании в 2022 году пытались адаптироваться к санкциям ЕС и США, которые были введены против РФ. Эти санкции привели к трудностям в морском экспорте и снижению добычи весной 2022 года, что заставило РФ перенаправлять потоки в Азию. Как сообщалось, во II квартале 2024 года Россия с рядом стран ОПЕК+, которые дополнительно к своим квотам добровольно сокращают добычу, пообещала снизить добычу нефти и экспорт в разных вариациях.

По данным Управления энергетической информации (EIA), в 2024 году добыча нефти в России сократилась на 4% и составила 9,16 млн баррелей в сутки, что ниже уровня 2023 года (9,54 млн б/с). В 2022 году этот показатель составлял 9,75 млн б/с. В декабре 2024 г. добыча соответствовала установленной ОПЕК+ квоте в 8,98 млн б/с.

Включение в санкционные списки ряда крупных российских нефтяных компаний и танкеров теневого флота может временно ограничить экспорт, особенно в Индию и Китай, которые обеспечивают более 80% морских поставок.

Новые санкции и ограничения ОПЕК+ создают неопределённость в РФ для экспорта и цен на нефть.

Рисунок 8. Уровень добычи нефти в России в 2016–2024 гг.



Источник: OECD/IEA, Росстат, МЭА, Минэнерго России, ЦДУ ТЭК

В 2023 г. Россия добыла 527 млн т нефти в сравнении с 535 млн т. в 2022 г. По мнению А. Новака, незначительное снижение нефтедобычи России в 2023 г. обусловлено взятыми на себя обязательствами в рамках ОПЕК+ для балансировки рынка. В рамках этих договоренностей, Россия обещала сокращать добычу и экспорт в разных вариациях на 471 тыс. б/с: в апреле Россия должна была снизить добычу на 350 тыс. б/с, а экспорт - на 121 тыс. б/с; в мае - на 400 тыс. б/с и 71 тыс. б/с соответственно; в июне и до конца октября будет сокращать только добычу на 471 тыс. б/с. В 2024 г. добыча нефти в РФ составила 516 млн т.

На фоне введения новых санкций против России со стороны Европейского Союза на топливно-энергетический комплекс стоимость нефтяного экспорта сократилась как из-за снижения цены, так и из-за эмбарго и ценового потолка ряда стран на российскую нефть и нефтепродукты. Цены на российскую нефть снизились сильнее. Дисконт для российской нефти к нефти марки Brent расширился, в том числе в связи с ценовым потолком. Средняя цена российской нефти сорта Urals в 2024 г. составила \$68,8 за баррель.

ВАЛЮТНЫЙ РЫНОК

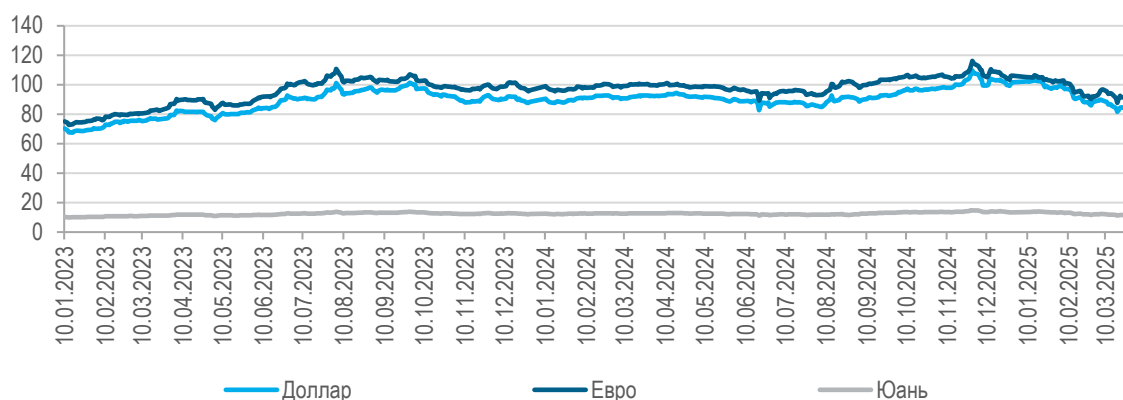
В 4 кв. 2024 г. доллар значительно вырос в цене, а иена продемонстрировала высокую волатильность. Для рубля главным событием стала приостановка торгов в евро и долларах на МосБирже.

Доллар весь 2024 г. сохранял сильные позиции. Пиковое значение было достигнуто 29.11.2024 г., когда курс составил 109,6 руб. за 1 долл. США. Затем наблюдалась тенденция к снижению. На 31.03.2025 г. курс доллара составил 83,7 руб. за 1 долл. США.

После санкций США против МосБиржи на внутреннем рынке резко выросло предложение валюты, как следствие реакции на усиление рисков для оборота евро, доллара и юаня. В итоге рубль подскочил в цене. Тем не менее санкции ещё могут внести коррективы, в первую очередь за счет негативного влияния на импорт.

Ключевой фактор для прогноза дальнейшего курса рубля — формирование экспортных и импортных потоков после санкций против финансовой инфраструктуры РФ. Ожидается, что импорт будет восстанавливаться за счёт политических усилий властей. Санкции при этом увеличат издержки на его оплату, и спрос на валюту вырастет. Ожидается ослабления российского рубля, даже если курс доллара снизится в ближайший год из-за более мягкой политики ФРС.

Рисунок 9. Курс доллара, евро, китайского юаня к рублю за период 10.01.2023-31.03.2025



Источник: Банк России

ДЕПОЗИТНО-КРЕДИТНЫЙ РЫНОК

В течение 2024 г. ЦБ РФ проводил ужесточения денежно-кредитной политики. Это обусловлено сложившейся динамикой инфляции, инфляционными ожиданиями, кредитованием и внутренним спросом, а также дополнительным увеличением бюджетных расходов в 2024 году, повышением индексации тарифов и ростом утилизационного сбора. В совокупности в июле-октябре Банк России повысил ключевую ставку на 5 п.п., до 21,0% годовых, и существенно скорректировал ее прогнозную траекторию вверх.

Депозитные операции. Средства населения выросли после сезонного оттока в январе. Значительный приток средств населения (+1,9%, +1,1 трлн руб., после -0,8%, -0,5 трлн руб., в январе) частично вызван индексацией с 01.02.25 социальных выплат (в том числе пособий на детей) и пенсий.

Рублевые средства увеличились на 2,0% (1,0 трлн руб.), при этом остатки на срочных вкладах (+0,8 трлн руб., +2,1%) выросли ожидаемо сильнее, чем на текущих счетах (+0,2 трлн руб., +1,5%). Максимальные ставки по вкладам немного снизились (на 0,6 п.п., до 20,8%, в конце февраля), но все еще остаются привлекательными.

Средства в валюте практически не изменились (+14 млрд руб. в рублевом эквиваленте, +0,4%).

Средства на счетах эскроу выросли (+166 млрд руб., +2,8 после -1,8% в январе), что связано с некоторым оживлением на рынке ипотечного кредитования и сокращением ввода жилья в эксплуатацию (по предварительным данным, раскрыто счетов эскроу на 159 млрд А после 423 млрд руб. в январе).

Кредитные операции. В корпоративном портфеле доля проблемных кредитов не изменилась (3,9%), а в рознице выросла на 0,2 п.п., до 5,1%. Выходят на просрочку необеспеченные потребительские кредиты, выданные по высоким ставкам, в том числе новым заемщикам без кредитной истории.

При этом сохраняется достаточный уровень покрытия проблемных кредитов индивидуальными резервами. В корпоративном кредитовании он не изменился по сравнению с прошлым месяцем и на 01.03.25 составил 72%, а в розничном вырос до 88 с 87%.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

В I квартале 2025 г. зафиксирована 81 инвестиционная сделка, в т.ч 41 шт. — это сделки с классической коммерческой недвижимостью, и еще 40 — покупки земельных участков под девелопмент и производства. Общая площадь земельных участков более 1 440 га. Большая часть из этих участков (21 лот, общей площадью 870 га) приходится под строительство жилой недвижимости, без учета возможной смены ВРИ на других площадках.

В настоящее время на рынке инвестиций в недвижимость наблюдается некоторая поляризация – сделки разделяются на две категории: уникальные покупки с высоким чеком или спекулятивные (проблемные активы банков, дистресс-активы, продажа активов иностранных компаний). За первые три месяца 2025 года была закрыта 41 сделка, при этом 48% вложений в общем объеме обеспечены закрытием двух крупных транзакций в Москве – покупкой бизнес-центра AFI2B структурами Лукойла и приобретением здания Центрального Телеграфа Т-Банком.

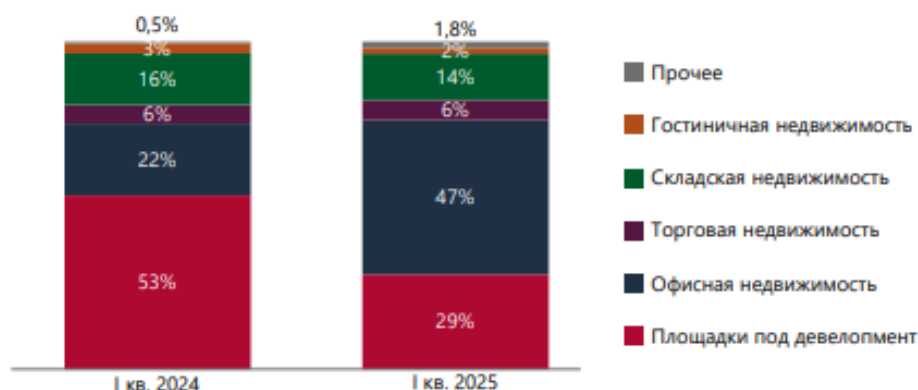
На состояние инвестиционного рынка также оказывают влияние глобальные изменения в экономике – рост денежной массы и репатриация капитала. Сохраняющийся высокий уровень ключевой ставки поддерживает тенденцию по покупке активов за счет собственных средств.

По итогам I квартала 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 89%. По оценкам аналитиков к концу года она приблизится к среднегодовым показателям предыдущих лет и составит 65-80% от всего объема сделок.

Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла торговая недвижимость. В Ульяновске владелец поменялся в ЦУМе (GBA 13,3 тыс. кв. м), в Нижнем Новгороде — ТЦ «Этажи» (GBA 34 тыс. кв. м), в Красноярске — часть (18,6 тыс. кв. м) ТЦ «Галерея Енисей» (GBA 43 тыс. кв. м). Вторым по значимости сегментом в региональных сделках стала складская недвижимость.

На первом месте среди классических сегментов – офисная недвижимость. Общий объем вложений составил 82,8 млрд руб. Крупнейшие сделки в сегменте – приобретение Т-Банком здания Центрального телеграфа – 35–42 млрд руб. На втором месте покупка Лукойлом бизнес-центра AFI2B – 23–27 млрд руб., покупка ГК «Эфко» бизнес-центра «Аркус IV» (10–11 млрд руб.). Стоит отметить, что большая часть инвестиций в данном сегменте пришлась на покупки конечными пользователями.

Рисунок 10. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам



Источник информации: NF GROUP Research, 2025

На третьем месте расположилась складская и индустриальная недвижимость, доля которой незначительно уменьшилась по сравнению с прошлым годом. Общий объем инвестиций достиг показателя 25 млрд руб. Крупнейшая сделка – покупка ГК «Свеза» активов Maug-Melnhof. Тренд на приобретение объектов light-industrial, заданный в 2024 г., сохраняется. Ожидается, что в следующие несколько лет спрос на такую недвижимость продолжит рост.

В I квартале 2025 года было заключено 4 сделки с объектами торговой недвижимости на общую сумму 6 млрд руб., что на 27% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Начало года традиционно характеризуется низкими показателями инвестиций: в начале года завершаются в основном сделки, перенесенные с конца предыдущего года. Сохраняется тенденция покупок с небольшим чеком до 1,5–2 млрд руб., и в редких случаях — до 3 млрд руб. Инвесторы отдают предпочтение небольшим районным высокодоходным объектам, преимущественно в непосредственной близости к метро. Подобные объекты обеспечивают не только получение прибыли, но и сохранение накопленного капитала.

Объем инвестиций в гостиничную недвижимость по итогам I квартала 2025 года составил 4 млрд руб., что вдвое меньше результата за аналогичный период прошлого года. Доля вложений в сегмент составила 3%. За первые три месяца 2025 года было продано 3 объекта, а покупателями выступили сетевые гостиничные операторы и девелоперы, занимающиеся коммерческой и жилой недвижимостью.

Что касается крупнейших российских операторов, то они расширяют портфели преимущественно за счет существующих объектов, которые берут под управление, а в меньшей доле – девелопмента новых объектов в связи с ростом стоимости строительства. Так, например, в начале года компания Azimut Hotels анонсировала запуск обновленных гостиниц: Azimut Park Hotel Repino и Azimut Hotel Saransk. Тем не менее, на рынке продолжают анонсировать планы по развитию инфраструктуры на фоне стремительного роста внутреннего туризма. К примеру, в Анапе на площади курорта «Лучи» построят 9 отелей на 7 тыс. номеров от операторов Azimut Hotels, Cosmos HG, Alean Collection и Domina Group, а также торговый центр и аквапарк.

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли конечные пользователи: их доля выросла до 53% против 21% годом ранее. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 18% против 27% годом ранее. На девелоперов пришлось 25% против 50% в прошлом году. Выросла доля инвестиций в ЗПИФ – с 1 до 3% по итогам I кв. 2025 г.

По итогам 1 кв. 2025 года совокупный объем инвестиций в рамках сделок с ЗПИФ составил 5,7 млрд руб. В период с 2020 года наибольший объем коллективных инвестиций был зафиксирован в 2023 году – объем сделок тогда составлял 134,5 млрд руб. В период с 2022 по I кв. 2025 наиболее популярным сегментом была складская недвижимость – 60% от всех сделок с ЗПИФ или 158,7 млрд руб.

На фоне сложностей с получением займов средняя цена объекта коммерческой недвижимости за январь–июнь 2025 года упала на 19%, до 3,2 млрд рублей.

Объем сделок в России со складами в первом полугодии оценивается в 60 млрд рублей, что на 45% меньше, чем годом ранее.

По итогам 2025 года прогноз по инвестиционному рынку недвижимости остается негативным — объем сделок может сократиться более чем в два раза, до 600 млрд рублей.

Высокий уровень ключевой ставки – сдерживающий фактор для большинства сделок.

Оставшиеся международные игроки рынка занимают выжидательную позицию, рассчитывая на позитивные изменения в среднесрочной перспективе.

Таблица 15. Инвестиции в недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по состоянию на 20.06.2025 г.

	2022	2023	2024	1 полугодие 2025	2025П
Объем инвестиционных сделок, млрд руб.	79	148	189	38	90-100
Офисная недвижимость	26	14	24	2	25-35
Складская недвижимость	1	22	32	10	25-35
Торговая недвижимость	9	30	3	10	15-20
Гостиничная недвижимость	4	18	20	2	5-10

Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/8f9/7nwac1pmos97rp9t55vucioeybbq7z3i/IBC_Real_Estate_Predvaritelnye_itogi_I_pol._2025_SANKT_PE TERBURG.pdf

Инвестиционная активность демонстрирует стабилизацию: после рекордных объемов вложений в предыдущие годы рынок вошел в фазу умеренной активности — в условиях высокой стоимости заимствований сохраняется отложенный спрос, а объем сделок остается сдержанным.

Портфели управляющих компаний активно пополняются новыми объектами недвижимости:

Источник информации: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>, <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>, <https://kf.expert/publish/rynok-investitsij-1-kvartal-2025>, https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/8f9/7nwac1pmos97rp9t55vucioeybbq7z3i/IBC_Real_Estate_Predvaritelnye_itogi_I_pol._2025_SANKT_PETERBURG.pdf; <https://www.forbes.ru/biznes/541176-investicii-v-kommerceskuu-nedvizhimost-v-rossii-za-polgoda-upali-na-38>,

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Мировая экономика характеризуется высокой степенью волатильности в связи с проведением Специальной военной операции и основные прогнозы развития мировой экономики носят лишь среднесрочный характер.
- В 2022 году российская экономика вступила в фазу структурной перестройки из-за введения беспрецедентных внешних торговых и финансовых ограничений. Была нарушена работа множества производственных и логистических цепочек, связанных с экспортно-импортными и финансовыми операциями, а также с взаимодействием с иностранными компаниями, объявившими о завершении деятельности в России. В 2023 году российская экономика показала высокие темпы роста. Однако стоит учесть восстановительный характер роста после падения 2022 года.
- По итогам 2024 года рост ВВП составил 4,6%. Индекс промышленного производства составил: в 2024 г. по сравнению с 2023 г. — 104,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с декабрем 2024 г. — 108,2%. Индекс промышленного производства составил: — в январе-феврале 2025 г. по сравнению с январем-февралем 2024 г. — 101,2%
- По сравнению с 2023 годом добыча полезных ископаемых снизилась на 0,9%, нарастили объёмы выпуска продукции обрабатывающие производства – на +8,5%, энергетический сектор – на +2,3%. Отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений, сократили свой показатель на 0,1%.
- В течение 2024 г. ЦБ РФ проводил ужесточения ДКП. Это обусловлено сложившейся динамикой инфляции, инфляционными ожиданиями, кредитованием и внутренним спросом, а также дополнительным увеличением бюджетных расходов в 2024 году, повышением индексации тарифов и ростом утилизационного сбора.
- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2025 года составил 136 млрд руб., что на 31% превышает результат за аналогичный период 2024 года.
- В структуре инвестиций доминирующий объем сделок сформировали объекты офисной недвижимости.
- Общий объем инвестиций в складскую и промышленную недвижимость в 1 квартале 2025 года достиг показателя 25 млрд руб. Тренд на приобретение объектов light-industrial, заданный в 2024 г., сохраняется. Ожидается, что в следующие несколько лет спрос на такую недвижимость продолжит рост.

- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2025 года составил 136 млрд руб., что на 31% превышает результат за аналогичный период 2024 года.
- В структуре инвестиций доминирующий объем сделок сформировали объекты офисной недвижимости.
- Объем сделок со складами в первом полугодии оценивается в 60 млрд рублей, что на 45% меньше, чем годом ранее.

ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

При построении прогноза макроэкономических показателей Исполнитель опирался на следующие основные источники информации:

- опрос Банка России;
- данные Министерства Экономического Развития;
- данные Международного валютного фонда;
- данные Всемирного Банка;
- данные ЕАБР;
- данные Bloomberg;
- данные ведущих инвестиционных банков (OCBC Bank, Alpha Bank, Bank Julius Baer, ING Group, Mizuho Bank, Commerzbank, Banco Santander, UniCredit и прочие).

Таблица 16. Методика прогнозирования макроэкономических показателей

Показатель	Подход к прогнозированию
Валовый внутренний продукт	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов МЭР, ЦБ РФ (базовый сценарий), ЦБ РФ (опрос), ЕАБР, МВФ, Bloomberg (survey report). Начиная с 2028 г. фиксируется на уровне 1,8% (медианная оценка долгосрочных темпов роста, опрос ЦБ РФ за декабрь 2024 г.).
Индекс потребительских цен	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЦБ РФ (базовый сценарий), ЦБ РФ (опрос), МЭР, МВФ, Bloomberg (survey report). Начиная с 2028 г. – в соответствии с целевым уровнем ЦБ РФ в размере 4% (резюме обсуждения ключевой ставки от 14.02.2025 г.).
Курс RUB/USD	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЦБ РФ (опрос), МЭР, ЕАБР, Bloomberg. Начиная с 2028 г. – корректируется на соотношение рублевой и долларовой инфляций.
Курс RUB/EUR	Кросс-курс между RUB/USD и USD/EUR
Курс USD/EUR	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЕЦБ, Bloomberg. Начиная с 2028 г. – корректируется на соотношение инфляции Еврозоны и США.
Инфляция Еврозоны	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЕЦБ, ЕАБР, Bloomberg (survey report). С 2028 г. фиксируется на уровне 2027 г.
Инфляция США	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЕАБР, Bloomberg (survey report). С 2028 г. фиксируется на уровне 2027 г.
Темпы прироста цен на электроэнергию	Прогноз МЭР до 2027 г. включительно, с 2028 года фиксируется на уровне 4% (целевой уровень инфляции ЦБ РФ).
Темпы прироста цен на газ (регулируемые и свободные цены)	Прогноз МЭР до 2027 г. включительно, с 2028 года фиксируется на уровне 4% (целевой уровень инфляции ЦБ РФ).
Темпы прироста тарифов на ЖКХ	Прогноз МЭР до 2027 г. включительно, с 2028 года фиксируется на уровне 4,0% (целевой уровень инфляции ЦБ РФ).
Ключевая ставка (средняя за год)	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЦБ РФ (опрос), ЦБ РФ (базовый сценарий), ЕАБР, Bloomberg (survey report). Начиная с 2028 г. – фиксируется на уровне 8% (нейтральная ключевая ставка, опрос ЦБ РФ за март 2025 г.).
Индекс цен промышленных производителей	Прогноз МЭР до 2026 г. включительно, с 2027 года фиксируется на уровне 4% (целевой уровень инфляции ЦБ РФ).

Источник: анализ Исполнителя

Более детальная информация касаясь консенсус-прогнозов представлена в таблице ниже.

Таблица 17. Расчет консенсус-прогнозов

Показатель	Дата	2025	2026	2027
Реальный ВВП, % (к предыдущему году)	сен.24-мар.24	1,65%	1,55%	2,00%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	2,54%	2,63%	2,83%
ЦБ РФ (базовый)	фев.25	1,50%	1,00%	2,00%
ЦБ РФ (опрос)	мар.25	1,70%	1,80%	2,00%
ЕАБР	дек.24	2,40%	1,70%	1,50%
МВФ	янв.25	1,40%	1,20%	
Bloomberg	мар.25	1,60%	1,40%	1,50%
Индекс потребительских цен, % (в среднем за год)	сен.24-мар.25	8,50%	5,15%	4,02%
ЦБ РФ (базовый)	фев.25	9,45%	5,15%	4,00%

Показатель	Дата	2025	2026	2027
ЦБ РФ (опрос)	мар.25	9,40%	5,50%	4,30%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	5,79%	4,27%	4,02%
МВФ	окт.24	5,90%	4,00%	4,00%
Bloomberg	мар.25	8,50%	5,40%	4,40%
Курс RUB/USD на середину года	май.24-апр.25	97,56	104,00	107,00
ЦБ РФ (опрос)	мар.25	98,50	104,00	107,00
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	96,48	100,01	103,20
ЕАБР	дек.24	104,00	106,00	109,00
Bloomberg:	май.24-апр.25	96,61	108,46	101,55
Commerzbank	апр.25	101,84	135,00	--
MUFG	апр.25	90,93		
Mizuho Bank	апр.25	85,84		
Prestige Economics LLC	мар.25	91,84		
Wells Fargo	мар.25	91,09		
Barclays	мар.25	89,59	89,00	90,00
Standard Chartered	мар.25	105,71	111,80	113,10
ING Financial Markets	мар.25	99,34	115,00	
Capital Economics	мар.25	104,80	125,00	
SEB	дек.24	103,59		
Cinkciarz.pl	окт.24	103,09		
Polski Instytut Ekonomiczny	авг.24	84,29	74,96	
UniCredit	июл.24	100,45		
Landesbank Baden-Wuerttemberg	июн.24	95,78		
Kshitij Consultancy Services	июн.24	95,18		
Natixis	май.24	102,45		
Курс RUB/EUR на середину года	фев.25-апр.25	103,61	112,58	117,41
Курс USD/EUR на середину года	фев.25-апр.25	1,06	1,08	1,10
ЕЦБ (базовый сценарий)	фев.25	1,04	1,04	1,04
Bloomberg:	мар.25-апр.25	1,08	1,13	1,15
iBanFirst	апр.25	1,09	1,12	1,15
Westpac Banking	апр.25	1,10	1,15	
AFEX	апр.25	1,14		
BMO Capital Markets	апр.25	1,13	1,18	1,20
Commerzbank	апр.25	1,10	1,15	
Ipopema Securities	апр.25	1,09	1,11	
Alpha Bank	апр.25	1,10	1,15	
Commonwealth Bank of Australia	апр.25	1,00	1,10	1,22
Kshitij Consultancy Services	апр.25	1,10	1,11	
Landesbank Baden-Wuerttemberg	апр.25	1,07	1,12	1,15
Swedbank	апр.25	1,12	1,16	1,16
UniCredit	апр.25	1,10	1,14	
United Overseas Bank	апр.25	1,12	1,18	1,19
Handelsbanken	апр.25	1,09	1,11	1,12
Sumitomo Mitsui Trust Bank	апр.25	1,09		
Argentex LLP	апр.25	1,10		
Bank Julius Baer	апр.25	1,09	1,11	
Jyske Bank	апр.25	1,10		
MUFG	апр.25	1,08		
Mizuho Bank	апр.25	1,07		
Monex Europe Ltd	апр.25	1,06		
Goldhawk Partners Ltd	мар.25	1,03	1,02	
PNC Financial	мар.25	1,07		
Resona Holdings	мар.25	1,07		
Banco Santander	мар.25	1,10		
Validus Risk Management	мар.25	1,11		
OCBC Bank	мар.25	1,09	1,12	1,14
Prestige Economics LLC	мар.25	1,11		
Australia & New Zealand Banking Group	мар.25	1,04	1,10	
XTB	мар.25	1,08	1,12	1,14
Wells Fargo	мар.25	1,07		
Barclays	мар.25	1,07	1,06	1,08
BNP Paribas	мар.25	1,10	1,20	
Standard Chartered	мар.25	1,06	1,04	1,13
TD Securities	мар.25	1,09	1,15	1,16
Monex USA Corp	мар.25	1,06		
Danske Bank	мар.25	1,08		
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	мар.25	1,10	1,18	1,21
Credit Agricole CIB	мар.25	1,10	1,10	
Citigroup	мар.25	1,08	1,11	1,12
ING Financial Markets	мар.25	1,07	1,10	
Klarity FX	мар.25	1,07		

Показатель	Дата	2025	2026	2027
NAB/BNZ	мар.25	1,10	1,17	
Nomura Bank International	мар.25	1,11	1,15	
Societe Generale	мар.25	1,11		
DNB	мар.25	1,06		
JPMorgan Chase	мар.25	1,11		
Rabobank	мар.25	1,08	1,14	1,15
DZ Bank	мар.25	1,07		
Investec	мар.25	1,03	1,10	
Инфляция Еврозона (CPI), в EUR (в среднем за год)	дек.24-апр.25	2,30%	1,90%	2,00%
ЕЦБ (базовый сценарий)	фев.25	2,30%	1,90%	2,00%
ЕАБР	дек.24	2,30%	2,30%	2,10%
Bloomberg	апр.25	2,20%	1,90%	2,00%
Инфляция США (CPI) %, в US\$ (в среднем за год)	мар.25-мар.25	2,80%	2,55%	2,30%
ЕАБР	дек.24	2,60%	2,50%	2,30%
Bloomberg	мар.25	3,00%	2,60%	2,30%
Темпы прироста цен на электроэнергию (кроме населения), %	сен.24	12,60%	5,20%	4,00%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	12,60%	5,20%	4,00%
Темпы прироста цены на газ в России, регулируемые и свободные цены, %	сен.24	15,80%	4,30%	4,00%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	15,80%	4,30%	4,00%
Темпы роста тарифов на ЖКХ, %	сен.24	11,90%	5,40%	4,80%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	11,90%	5,40%	4,80%
Ключевая ставка (средняя за год), %	дек.24-мар.25	20,30%	13,90%	10,00%
ЦБ РФ (опрос)	мар.25	20,10%	14,30%	10,00%
ЦБ РФ (базовый сценарий)	фев.25	20,50%	13,50%	8,00%
ЕАБР	дек.24	22,10%	15,50%	11,50%
Bloomberg	мар.25	19,63%	13,06%	
Индекс цен промышленных производителей, %	сен.24	6,06%	3,59%	4,00%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	6,06%	3,59%	4,00%

Источник: анализ Исполнителя

Итоговый прогноз макроэкономических показателей на 2025–2033 гг. представлен в следующей таблице.

Таблица 18. Прогноз динамики основных макроэкономических показателей на 2025–2033 гг.

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Реальный ВВП, % (к предыдущему году)	1,65%	1,55%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
Индекс потребительских цен, % (в среднем за год)	8,50%	5,15%	4,02%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Курс RUB/\$ на середину года	97,56	104,00	107,00	108,78	110,59	112,42	114,29	116,19	118,12
Курс RUB/EUR на середину года	103,61	112,58	117,41	119,72	122,06	124,46	126,90	129,39	131,92
Курс USD/EUR на середину года	1,06	1,08	1,10	1,10	1,10	1,11	1,11	1,11	1,12
Инфляция Еврозона (CPI), в EUR (в среднем за год)	2,30%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Инфляция США (CPI) %, в US\$	2,80%	2,55%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Темпы прироста цен на электроэнергию (кроме населения), %	12,60%	5,20%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Темпы прироста цены на газ в России, регулируемые и свободные цены, %	15,80%	4,30%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Темпы роста тарифов на ЖКХ, %	11,90%	5,40%	4,80%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Ключевая ставка (средняя за год), %	20,30%	13,90%	10,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Индекс цен промышленных производителей, %	6,06%	3,59%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Источник: анализ Исполнителя

РЕГИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

В данном разделе приводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, а также приводятся основные выводы проведенного анализа.

Регион расположения Объекта оценки – Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка.

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 19. Описание региона расположения

Наименование	Описание региона
Название региона	Санкт-Петербург Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Расположен на северо-западе страны на побережье Финского залива и в устье реки Невы. Граничит с Ленинградской областью, также имеет морские границы с Финляндией и Эстонией. В Санкт-Петербурге находятся: конституционный суд РФ, геральдический совет при президенте РФ, полпредство Северо-Западного федерального округа, органы власти Ленинградской области, межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены: главное командование ВМФ РФ и штаб Ленинградского военного округа ВС РФ. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегия развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², после расширения территории Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади и населению городом страны. Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО.
Расположение региона	
Численность населения, чел.	5 652 922 000 (2025)

Наименование	Описание региона
Ведущие отрасли экономики региона	Индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга составил в 2023 году 98,1% к 2022 году. В 2023 году в отраслевой структуре ВРП значительную долю занимает оптовая и розничная торговля - 34,2% (в 2022 году – 44,7%). Также положительный вклад в рост ВРП обеспечили промышленность (доля в ВРП – 15,7%) и деятельность по операциям с недвижимым имуществом (доля в ВРП – 12,2%). Число учтенных в Статистическом регистре Росстата хозяйствующих субъектов (юридических лиц и филиалов) на 1 января 2025 года, что на 674 единицы (на 0,3%) меньше по сравнению с 1 января 2024 года. Оборот организаций составил 2,9 трлн руб., рост в январе 2025 года составил 108,2% к соответствующему периоду 2024 года (в январе 2024 года – 2,7 трлн руб.). Финансирование расходов в соответствии с АИП, предусмотренное по состоянию на 31.01.2025 в 2025 году, составляет 15,6% всех расходов бюджета Санкт-Петербурга (с учетом фактически предоставленных межбюджетных трансфертов из федерального бюджета). Объем инвестиций в основной капитал в январе-декабре 2024 года составил 1 529,5 млрд руб., что на 10,5% больше, чем в соответствующем периоде 2023 года. Основу промышленности составляют свыше 700 крупных и средних предприятий, также более 20 тысяч малых предприятий. В структуре отгруженной продукции 30 % приходится на транспортные средства, машины и различные виды оборудования, 15,7 % — пищевые продукты, включая напитки, и табак, 5,7 % — продукция металлургии и готовые металлические изделия. Основа промышленности: тяжёлая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Средне-Невский судостроительный завод» (катера, тральщики для ВМФ), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота). Действуют предприятия машиностроения: «Компрессор» (компрессорное оборудование, нефтегазовое оборудование), «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины), «Электросила» (электромашин, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат), «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: завод пивоваренной компании «Балтика» (пиво, безалкогольные напитки, минеральные воды), Пивоваренный завод имени Степана Разина, Хлебозавод Московского района, Фабрика имени Крупской (конфеты и шоколад), мясокомбинат «Парнас-М» (колбасные изделия, мясные консервы и полуфабрикаты), «Мельница Кирова» (крупа, мука), молочный комбинат «Петмол», завод минеральных вод «Полюстрово», мясокомбинаты, предприятия по производству кондитерских изделий, рыбной продукции и многие другие. Доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга за январь 2025 года - 59,8 млрд руб., общий объем доходов бюджета Санкт-Петербурга уменьшился на 4,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Экономика региона

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-апреле 2025 года к уровню января-апреля 2024 года составил 107,5%. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 84,2% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс обрабатывающих производств составил 110,1% в январе-апреле 2025 года к январю-апрелю 2024 года.

978,7 млрд. руб. оборот розничной торговли в январе-апреле 2025 года, что в сопоставимых ценах на 0,8% меньше, чем в январе-апреле 2024 года.

110,0% индекс потребительских цен за январь-апрель 2025 года к соответствующему периоду предыдущего года (107,1% – за январь-апрель 2024 года к соответствующему периоду 2023 года), 103,3% – апрель 2025 года к декабрю 2024 года, 100,4% – апрель 2025 года к марту 2025 года.

Источник: <https://www.gov.spb.ru/help/economics/prognoz/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объект оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка.

Исходя из функционального назначения недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, его конструктивных и планировочных характеристик, оцениваемый объект относится к сегменту высококачественной складской недвижимости.

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ

К классу А+ относят новые одноэтажные строения, расположенные на охраняемой огороженной территории. Возведённые специально для СВХ хранения или осуществления иной складской деятельности они обладают следующими характеристиками:

- плотность застройки от 40 до 45%;
- высота перекрытий потолка не менее 13 метров;
- высота перекрытий пола над грунтом — 120 сантиметров;
- шаг несущих колонн — не менее 12 метров;
- ширина пролётов — не менее 24 метров.

Для склада класса А плюс обязательно наличие бетонного пола с защитной пропиткой, а также систем вентиляции, кондиционирования, пожаротушения, сигнализации и видеонаблюдения. Здесь также присутствуют собственное отопление и электроснабжение, подсобные и офисные помещения, пропускной пункт и площадки для грузовых и легковых автомобилей. Для этого класса складов характерно наличие одной единицы доковых систем на 500 квадратных метров и близость к основным автомагистралям, а в идеале — наличие собственной железнодорожной ветки и опытного девелопера.

Отличие склада класса А от А+ — меньшее количество доковых систем (единица на каждые 700 квадратных метров), более низкие (от 10 метров) потолки, меньшее расстояние между несущими колоннами (от 9 метров) и более высокая плотность застройки (до 55%).

Склад класса В+ довольно близок к А+. Основные отличия:

- объект может быть реконструированным, а не строго новым;
- требования к минимальной высоте перекрытий снижены до 8 метров;
- площадь, обслуживаемая одной доковой системой может быть до 1000 квадратных метров;
- необходимо наличие пандуса для автотранспорта.

Что касается автономного отопления и электроснабжения, а также пропускного пункта, опытного девелопера и собственного железнодорожного пути, то их наличие считается желательным, но необязательным.

Склад класса В — новое либо реконструированное здание на охраняемой территории высотой до 2 этажей, к которому предъявляются следующие требования:

- высота потолков не менее 6 метров;
- бетонный или асфальтовый пол;
- наличие пандуса для грузовых автомобилей;
- наличие систем отопления, видеонаблюдения, сигнализации, пожаротушения и телекоммуникаций.

Кроме того, для присвоения класса В необходимы подсобные комнаты, место для стоянки грузовых автомобилей и их маневрирования, в случае наличия второго этажа — грузовые подъёмники, способные поднять от 3 тонн.

К желательным признакам относятся:

- вентиляция;
- пропускной пункт;
- офисные помещения;
- автономное электроснабжение;

- железнодорожная ветка.

Предназначенные для хранения помещения, переделанные из ангаров или промышленных зданий, относятся к классу С. Пол в них может быть как монолитным бетонным (без защиты от пыли), так и асфальтовым или из бетонной плитки. Минимальная высота потолков — от 4 метров. К желательным характеристикам относятся перечисленные выше для класса В, а также наличие стоянки и пандуса для грузовых машин, подсобных помещений, систем охраны и пожаротушения, отопления и телекоммуникаций, грузовых подъёмников.

К классу D относятся переоборудованные для выполнения функций складов подвалы, необогреваемые ангары, цеха или объекты гражданской обороны. Наличие дополнительных опций (охрана территории, отопления, вентиляции, систем пожаротушения, офисных помещений и т. д.) является необязательным, но желательным.

Источник: <https://kf.expert/blog/vidy-i-klassifikaciya-skladskih-kompleksov>

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам I кв. 2025 г. на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 10 тыс. м² складской недвижимости классов А и В. Несмотря на низкие показатели ввода по итогам первых 3 месяцев, прогнозируемый объем ввода к концу года составляет более 874 тыс. м², что станет рекордным значением за последние 20 лет наблюдений в регионе.

Из запланированного объема ввода только 36%, или 319 тыс. м², составляют спекулятивные объекты. Самые крупные из них — это 2 корпуса складского комплекса «100К» суммарной площадью 110 тыс. м² и «Армада парк Шушары 2» площадью 70 тыс. м². Снижение доли спекулятивного строительства объясняется тем, что девелоперы занимают выжидательную стратегию в связи с высоким уровнем ключевой ставки ЦБ РФ.

Основной объем заявленного к вводу в 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области занимают объекты формата build-to-suit и строящиеся для собственного пользования — их доля составляет 64% анонсируемого объема ввода. При этом основной объем формируют объекты, строящиеся для компаний онлайн-торговли, а именно Ozon и Wildberries. Строящиеся складские комплексы Ozon расположены в Янино (117 тыс. м²) и Порошкино (117 тыс. м²), а складские комплексы Wildberries — в Красном Бору (154 тыс. м²) и Шушарах (106 тыс. м²).

По итогам I кв. 2025 г. уровень прямой вакантности, то есть предложения напрямую от девелопера в действующих объектах, на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области достиг 2%, увеличившись на 0,8 п. п. по сравнению с концом 2024 г. При этом в начале 2025 г. компании начали предлагать арендованные площади в субаренду, и с учетом этих предложений вакантность составила 4%.

По итогам I полугодия 2025 года наблюдается резкий рост доли вакантных площадей за счет появления крупных опций в субаренду.

Таблица 20. Уровень вакантных площадей, %

№ п/п	Источник	Уровень площадей, %	вакантных	Ссылка на источник информации
1	IBC Real Estate	3,6%		https://ibcrealestate.ru/research/kommercheskaya-nedvizhimost-sankt-peterburga-predvaritelnye-itogi-i-polugodiya-2025/
2	NF Group	2,0%		https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-sankt-peterburg-i-leningradskaya-oblast-1-kvartal-2025
3	Nicoliers	2,3%		https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/
	Среднее значение	2,6%		

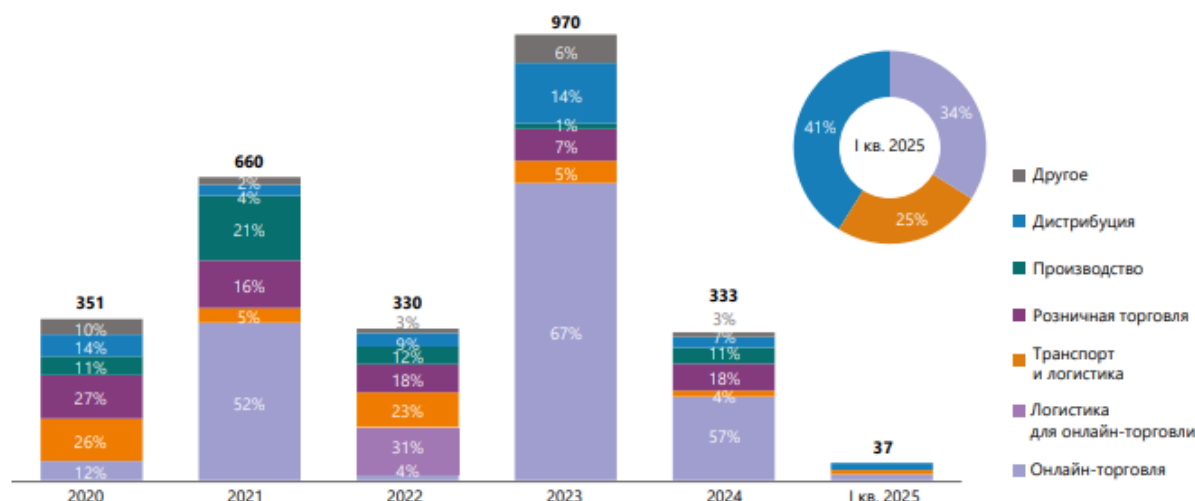
Источник: данные открытых источников

СПРОС

Общий объем сделок со складскими площадями классов А и В (без учета инвестиционных сделок и пересогласований условий действующих договоров аренды) за I кв. 2025 г. составил 37 тыс. м².

Структура спроса на складские площади значительно изменилась: доля представителей e-commerce снизилась с 57% на конец 2024 г. до 34% на I кв. 2025 г. Значительно увеличились доли транспортно-логистических компаний и дистрибьюторов — до 25 и 41% соответственно.

Рисунок 11. Динамика объема сделок и распределение по профилю арендаторов/покупателей, тыс. м2



Источник: NF GROUP Research, 2025

Снижение объема заключенных сделок со стороны компаний онлайн-торговли объясняется тем, что им необходимо время на освоение набранных в предыдущие годы площадей.

Все сделки в I кв. 2025 г. были заключены в формате аренды в спекулятивных объектах.

Предполагается, что доля сделок в формате build-to-suit все еще будет оставаться на низком уровне, так как снижается спрос со стороны компаний онлайн торговли, которые являются основными заказчиками строительства под заказ. Таким образом, ожидается, что до конца 2025 г. большинство сделок будет заключено именно в формате аренды.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В 2024 г. в условиях сохраняющегося острого дефицита качественного спекулятивного предложения запрашиваемые ставки аренды на производственно-складские площади продолжили планомерный рост. В годовом выражении рост запрашиваемых ставок аренды на рынке качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга составил +17,6%. Средний диапазон ставок аренды составляет 1 000 – 1 400 рублей / кв. м в месяц, включая НДС и эксплуатационные платежи. Коммунальные расходы оплачиваются по фактическому потреблению.

Несмотря на рост вакантности в 1 кв. 2025 г., показатель все еще остается на низком уровне, поэтому предпосылок к снижению ставок аренды нет. На рынке качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области наблюдается стабилизация темпов роста ставок аренды с 2023 г.

По итогам I кв. 2025 г. запрашиваемая арендная ставка на готовые складские площади класса А выросла до 10 950 руб./м²/год без учета ОРЕХ и НДС. Рост значения с конца 2024 г. составил 1,4%.

Средневзвешенная стоимость продажи на I кв. 2025 г. составила 90–100 тыс. руб./м² без НДС, что сопоставимо с концом 2024 г.

Уровень операционных расходов составляет 1 500 - 2 000 руб./кв.м/год без учета НДС.

Итоги 2024 года в складском сегменте: вакансия начала расти - блогеры риэлторов | ЦИАН

ИНВЕСТИЦИИ В СКЛАДСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

В I квартале 2025 года объем инвестиций в складскую недвижимость составил 26 млрд руб., что сопоставимо с рекордным результатом I квартала прошлого года, когда объем транзакций достиг 29 млрд руб.

Все сделки, заключенные в период с января по март, носили инвестиционный характер. Складской сегмент привлекает инвесторов стабильным спросом, индексацией арендных ставок и высокой доходностью, оставаясь одним из наиболее перспективных направлений для вложений.

Тренд на приобретение складских объектов с последующим включением в ЗПИФ продолжает усиливаться. На подобные сделки пришлось около 73% вложений в общем объеме инвестиций или 19 млрд руб. (+17% г/г). Было заключено 5 сделок со складской недвижимостью, общей площадью 285 тыс. кв. м (+66% г/г). Свои портфели пополнили компании «Современные фонды недвижимости», «Альфа-Капитал», «Сбережения Плюс» и Aktivio.

Популярностью пользовались и складские комплексы класса С, на которые пришлось 20% вложений. Инвесторы рассматривают подобные объекты в качестве ликвидного актива ввиду возможного последующего улучшения объекта и получения дополнительной прибыли от сдачи в аренду.

Ставка капитализации

Величина ставки капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного помещения, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Средняя ставка капитализации составляла 10,49 – 13,60%. Аналитики отмечают, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую стороны.

Таблица 21. Ставки капитализации

№ п/п	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Ссылка на источник информации
1	Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия", под редакцией Л. А. Лейфера	8,20%	14,90%	11,50%	Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия", под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 77
2	Nicoliers	11,50%	13,50%	12,50%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
3	NF Group	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-kvartal-2025
4	IBC Real Estate	11,25%	13,00%	12,13%	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/
	Среднее значение	10,49%	13,60%	12,03%	

Источник: данные открытых источников

ПРОГНОЗЫ

К концу 2025 г. ожидается ввод в эксплуатацию более 874 тыс. м², что станет рекордным значением за всю историю наблюдений в регионе. Из них 320 тыс. м² относится к спекулятивному строительству, и 33% спекулятивных площадей доступно в аренду на конец квартала.

С учетом сохранения низкой вакантности предпосылок к снижению арендной ставки сейчас нет. К концу 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на складские площади класса А может вырасти не более чем на 5% от показателя на конец I кв. 2025 г. – до 11 500 руб./м²/год без учета ОРЕХ и НДС.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Объем ввода в эксплуатацию складских площадей в I кв. 2025 г. составил 10 тыс. м².
- Объем заключенных сделок в I кв. 2025 г. сократился на 42% относительно аналогичного периода 2024 г. и составил 37 тыс. м².
- По итогам I полугодия 2025 года наблюдается резкий рост доли вакантных площадей за счет появления крупных опций в субаренду.
- Средний уровень запрашиваемых ставок аренды в готовых к въезду складских объектах класса А с начала года вырос на 1,4% и достиг 10 950 руб./ м²/год без учета ОРЕХ и НДС.
- Уровень операционных расходов составляет 1 500 - 2 000 руб./кв.м/год без учета НДС.

Источники обзора: <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-sankt-peterburg-i-leningradskaya-oblast-1-kvartal-2025>,
<https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>, <https://ibcrealestate.ru/research/kommercheskaya-nedvizhimost-sankt-peterburga-predvaritelnye-itogi-i-polugodiya-2025/>

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В данном подразделе представлен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки.

Исполнителем были проанализированы фактические предложения по продаже и аренде складской недвижимости в Санкт-Петербурге в открытых источниках сети Интернет (<https://www.cian.ru/>, www.avito.ru) по состоянию на дату оценки, удовлетворяющие таким принципам, как: достаточность, достоверность, существенность, однозначность и проверяемость исходной рыночной информации.

- Диапазон цен предложений по продаже площадей в складских комплексах составляет 94 692-120 000 рублей за кв.м с учетом НДС.
- Арендные ставки на качественные складские площади варьируются в пределах: 8 700 - 13 788 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета ОП.

Стоит отметить, что данный диапазон цен предложений по аренде сформирован по вакантным помещениям и характеризует уровень арендных ставок по вновь заключаемым договорам аренды. Как правило, большие площади в высококачественных складских комплексах арендуются на длительный срок, и пересмотр ставок аренды осуществляется посредством ежегодной индексации, уровень которой фиксируется договорами аренды. Это означает, что ставки аренды по договорам, которые были заключены ранее, могут несколько отличаться от текущего уровня ставок аренды по вновь заключаемым договорам.

Таблица 22. Предложения по продаже площадей в складских комплексах

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Описание объектов					
Ссылка на источник информации	https://spb.domclick.ru/card/sale_warhouse__2061140228	https://spb.cian.ru/sale/commercial/318420499/	https://spb.domclick.ru/card/sale_warhouse__1711110268	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proekt_stroitelstva_skladskogo_kompleksa_-_20000_m2_-_petro-slavyanka_4163368124?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YT0xOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_novogo_skladskogo_kompleksa_klassa_a_7273315187?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YT0xOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Вид использования и (или) зонирование	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	6 000 000 000	1 560 000 000	1 320 000 000	2 000 000 000	1 600 080 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	94 692	96 095	120 000	100 000	120 000
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	78 910	80 079	100 000	83 333	100 000
Анализ условий сделки					
Передаваемые имуществом права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к оценкам, цены предложений, иные условия)	02.07.2025, актуально на дату оценки	08.07.2025, актуально на дату оценки	02.07.2025, актуально на дату оценки	24.06.2025, актуально на дату оценки	02.07.2025, актуально на дату оценки
Объект сделки	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Статус (скидки к ценам предложений)	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга
Анализ местоположения и ближайшего окружения					
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, Московское шоссе 177	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, проезд Бадаевский, 3к1	Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 155 ст1	Санкт-Петербург, Колпинский р-н, пос. Петро-Славянка, Софийская ул., 96к2	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Автозаводская ул., 2А
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Инфраструктура местоположения / расположение относительно крупной магистрали	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Подъездные пути	удобные	удобные	удобные	удобные	удобные
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Линия расположения	на 2 линии	на 2 линии	на 2 линии	на 2 линии	на 2 линии
Физические характеристики объекта					
Класс объект недвижимости	A	A	A	A	A
Состояние здания	хорошее, построен, более 10 лет	хорошее, построен, более 10 лет	хорошее, построен, менее 10 лет	BTS	хорошее, построен, менее 10 лет
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отпояления	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Материал основных конструкций	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Общая площадь, кв. м	63 363,2	16 234,0	11 000,0	20 000,0	13 334,0
Общая площадь з/у, кв. м	107 943,0	30 000,0	н/д	н/д	н/д
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие холодильных площадей, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь отапливаемых складских помещений, кв. м	63 363,2	13 153,0	11 000,0	20 000,0	13 334,0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет

Источник информации: анализ Исполнителя

Таблица 23. Предложения по аренде качественных складских помещений

Начало таблицы

Характеристика	Ед. изм.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Описание объекта						
Ссылка на источник информации	-	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_5955_m2_4_010398267?context=H4sIAAAAAAAB_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://spb.cian.ru/rent/commercial/317231950/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/313897587/	https://spb.domclick.ru/card/rent_warehouse__1711110246	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_15000_-_60000_m2_7497579976?context=H4sIAAAAAAAB_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA
Тип объекта	-	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение / Вид использования и (или) зонирование	-	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения
Сегмент рынка коммерческой недвижимости	-	складские помещения в складском комплексе	в складские помещения в складском комплексе	в складские помещения в складском комплексе	в складские помещения в складском комплексе	в складские помещения в складском комплексе
Экономические характеристики						
Арендная плата	руб./мес.	6 848 250	21 770 000	8 536 755	27 500 000	19 500 000
Арендная ставка (АС)	руб./кв. м/год	13 800	15 000	15 888	15 000	15 600
Наличие НДС в арендной ставке	вкл./не вкл./УСН	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.

Характеристика	Ед. изм.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие ОП в арендной ставке, в том числе:	-	-	-	-	-	-
Наличие коммунальных расходов (КР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наличие эксплуатационных расходов (ЭР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Величина корректировки для расчета чистой АС	руб./кв. м/год без НДС	1 750	1 750	1 750	1 750	1 750
АС чистая (с учетом НДС и без учета ОП арендатора)	руб./кв. м/год	11 700	12 900	13 788	12 900	13 500
АС чистая (без учета НДС и без учета ОП арендатора)	руб./кв. м/год	9 750	10 750	11 490	10 750	11 250
Анализ условий сделки						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	-	03.07.2025, актуально на дату оценки	08.07.2025, актуально на дату оценки	08.07.2025, актуально на дату оценки	02.07.2025, актуально на дату оценки	07.07.2025, актуально на дату оценки
Сделка / предложение (скидки к ценам предложений)	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Анализ местоположения объекта и его ближайшего окружения						
Адрес местоположения объекта	-	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш., 161к10Л	Санкт-Петербург, Колпинский, мкр. Петро-Славянка, Софийская ул., 116к7	Санкт-Петербург, Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 177Б	Санкт-Петербург, Московское шоссе, д 153 к 3 стр 1	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш., 70к4А
Расположение относительно "красной линии"	-	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально
Транспортная доступность	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Инфраструктура местоположения	-	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Тип парковки	-	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Физические характеристики объекта						
Физическое состояние здания	-	хорошее, более 10 лет	хорошее, менее 10 лет	хорошее, более 10 лет	хорошее, менее 10 лет	хорошее, более 10 лет
Качество и состояние внутренней отделки	-	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Арендопригодная площадь	кв. м	5 955,0	17 416,0	6 447,7	22 000,0	15 000,0

Характеристика	Ед. изм.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Структура предлагаемых в аренду площадей по назначению, в т.ч.:						
доля складских площадей	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
доля административных площадей	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Класс объекта недвижимости	-	A	A	A	A	A
Обеспеченность инженерными коммуникациями	-	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации
Наличие движимого имущества (оборудования, мебели, техники и т.п.), не связанного с недвижимостью (имеется / отсутствует)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Продолжение таблицы

Характеристика	Ед. изм.	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Описание объекта					
Ссылка на источник информации	-	https://spb.cian.ru/rent/commercial/313897626/	https://skladvspb.ru/advert/cklad-vysokogo-klassa-ploshchadyu-4280-m-ryadom-s-metro-5085/	https://spb.domclick.ru/card/rent__warehouse__2063961092	https://spb.domclick.ru/card/rent__warehouse__1811930205
Тип объекта	-	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение / Вид использования и (или) зонирование	-	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения
Сегмент рынка коммерческой недвижимости	-	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе
Экономические характеристики					
Арендная плата	руб./мес.	3 987 295	5 564 000	14 400 000	2 970 000
Арендная ставка (АС)	руб./кв. м/год	15 600	15 600	14 400	10 800
Наличие НДС в арендной ставке	вкл./не вкл./УСН	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Наличие ОР в арендной ставке, в том числе:	-	-	-	-	-
Наличие коммунальных расходов (КР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наличие эксплуатационных расходов (ЭР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Величина корректировки для расчета чистой АС	руб./кв. м/год без НДС	1 750	1 750	1 750	1 750
АС чистая (с учетом НДС и без учета ОР арендатора)	руб./кв. м/год	13 500	13 500	12 300	8 700
АС чистая (без учета НДС и без учета ОР арендатора)	руб./кв. м/год	11 250	11 250	10 250	7 250
Анализ условий сделки					
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды

Характеристика	Ед. изм.	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	-	08.07.2025, актуально на дату оценки	10.07.2025, актуально на дату оценки	02.07.2025, актуально на дату оценки	02.07.2025, актуально на дату оценки
Сделка / предложение (скидки к ценам предложений)	-	предложение	предложение	предложение	предложение
Анализ местоположения объекта и его ближайшего окружения	-				
Адрес местоположения объекта	-	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 139	г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д. 295 лит. АС	Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 52	Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 177а к1
Расположение относительно "красной линии"	-	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на красной линии улицы	расположен на красной линии улицы	расположен на второстепенной улице / внутриквартально
Транспортная доступность	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Инфраструктура местоположения	-	развитая	развитая	развитая	развитая
Тип парковки	-	организованная	организованная	организованная	организованная
Физические характеристики объекта	-				
Физическое состояние здания	-	хорошее, менее 10 лет	хорошее, более 10 лет	хорошее, более 10 лет	хорошее, более 10 лет
Качество и состояние внутренней отделки	-	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Арендопригодная площадь	кв. м	3 067,2	4 280,0	12 000,0	3 300,0
Структура предлагаемых в аренду площадей по назначению, в т.ч.:	-				
доля складских площадей	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
доля административных площадей	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Класс объекта недвижимости	-	A	A	A	A
Обеспеченность инженерными коммуникациями	-	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации
Наличие движимого имущества (оборудования, мебели, техники и т.п.), не связанного с недвижимостью (имеется / отсутствует)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Источник информации: анализ Исполнителя

*см раздел "Операционные расходы" на стр. 94.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

В общем случае при типичных условиях продажи на цену продажи, предложение и спрос складской недвижимости наиболее существенное влияние оказывают следующие ценообразующие факторы:

Таблица 24. Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы	Интервал значений	Источник
Местоположение	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2021 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., стр. 106, табл. 26 https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2025-goda
Общая площадь	Индивидуально для каждого объекта	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3781-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda
Класс качества объекта (A/B/C/D)	0,0% / 179%	Справочник оценщика недвижимости-2024 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, под ред. Лейфера Л.А., стр. 354, табл. 338 <i>*для объекта в хорошем состоянии относительно объекта в удовлетворительном физическом состоянии</i>
Состояние здания	-21%/26%*	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3773-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
Наличие отопления (отсутствие/наличие)	-46%/+60%	

Источник: анализ Исполнителя

Кроме указанных выше наиболее значимых ценообразующих факторов имеются и другие, менее значимые по влиянию на цену объекта факторы (скидка на торг, наличие парковки, подъездных ж/д путей и др.).

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Складская недвижимость

Объем ввода в эксплуатацию складских площадей в I кв. 2025 г. составил 10 тыс. м².

Объем заключенных сделок в I кв. 2025 г. сократился на 42% относительно аналогичного периода 2024 г. и составил 37 тыс. м².

По итогам I полугодия 2025 года наблюдается резкий рост доли вакантных площадей за счет появления крупных опций в субаренду.

Средний уровень запрашиваемых ставок аренды в готовых к въезду складских объектах класса А с начала года вырос на 1,4% и достиг 10 950 руб./ м²/год без учета ОРЕХ и НДС.

В общем случае при типичных условиях продажи на цену продажи, предложение и спрос производственно-складской недвижимости наиболее существенное влияние оказывают следующие ценообразующие факторы:

- местоположение;
- общая площадь;
- состояние здания;

- наличие отопления;
- материал стен;
- наличие ж/д ветки и прочих спец. улучшений.

Исполнителем были проанализированы фактические предложения по продаже и аренде складской недвижимости в Санкт-Петербурге в открытых источниках сети Интернет (<https://www.cian.ru/>, www.avito.ru) по состоянию на дату оценки, удовлетворяющие таким принципам, как: достаточность, достоверность, существенность, однозначность и проверяемость исходной рыночной информации.

Диапазон цен предложений по продаже и аренде объектов складского назначения составляют:

- Диапазон цен предложений по продаже площадей в складских комплексах составляет 94 692-120 000 рублей за кв.м с учетом НДС.
- Арендные ставки на качественные складские площади варьируются в пределах: 8 700 - 13 788 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета ОП.

Стоит отметить, что данный диапазон цен предложений по аренде сформирован по вакантным помещениям и характеризует уровень арендных ставок по вновь заключаемым договорам аренды. Как правило, большие площади в высококачественных складских комплексах арендуются на длительный срок, и пересмотр ставок аренды осуществляется посредством ежегодной индексации, уровень которой фиксируется договорами аренды. Это означает, что ставки аренды по договорам, которые были заключены ранее, могут несколько отличаться от текущего уровня ставок аренды по вновь заключаемым договорам.

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Первичный рынок – это рынок земли, источником которой является федеральная и муниципальная собственность, а также доли и паи колхозов и совхозов. Наблюдаемое в последние годы сокращение объемов первичного рынка происходит за счет неактивного вывода на рынок новых земельных участков. Основной формой сделок на первичном земельном рынке является использование государственных и муниципальных земель на правах аренды.

Среди основных факторов, сдерживающих развитие первичного рынка земли и ее перепрофилирование, можно выделить следующие:

- сложность бюрократических процедур, сроки перевода земель из одной категории в другую составляют от полугода до года и более;
- большое количество согласующих органов;
- наличие обременений (объекты социальной инфраструктуры, зоны отчуждения и т.д.);
- ужесточение государственного контроля за использованием земельных участков,
- особенно находящихся в природо- и водоохранных зонах.

Основными участниками первичного рынка являются:

- организации федерального и местного подчинения, осуществляющие хозяйственную деятельность;
- сельскохозяйственные предприятия, использующие землю по назначению; крупные собственники (латифундисты).

С 1 марта 2015 года Земельный кодекс Российской Федерации дополнен главой 5.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

В соответствии со ст. 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

- договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Земельные участки, относящиеся к государственной или муниципальной собственности, предоставляются:

- в собственность путем их продажи на торгах и без проведения торгов (ст. 39.3. Земельного кодекса РФ);
- в собственность гражданину или юридическому лицу бесплатно (ст. 39.5 Земельного кодекса РФ);
- в аренду на торгах и без проведения торгов (ст. 39.6 Земельного кодекса РФ);
- в безвозмездное пользование (ст. 39.10 Земельного кодекса РФ).

Участки предоставляются на условиях краткосрочной (до трех лет), долгосрочной аренды (как правило, на 49 лет) или на неопределенный срок (продление после истечения срока краткосрочной аренды).

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Вторичный рынок – это рынок земли, источником которой является земля, находящаяся в частной собственности.

Основные источники вторичного рынка земли:

- рынок перепродажи земельных участков (бывшие сельскохозяйственные угодья и необорудованные для строительства участки), находящихся в частной собственности;
- рынок купли-продажи участков, готовых под застройку (ранее выведенные из категории сельскохозяйственных земель в категорию под индивидуально-жилищное строительство, строительство промышленных и коммерческих объектов, с проложенными внутриплощадочными коммуникациями) и находящихся в частной собственности.

Основными участниками вторичного рынка земли являются:

- крупные собственники земли (латифундисты);
- девелоперы, инвесторы-застройщики, операторы;
- риэлторы;
- частные лица.

По данным федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области на 1 января 2023 года составляет 83 908,8 кв. км (8 390,8 тыс. га), в том числе 10 068,0 кв. км — площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озёрами. Общая протяженность границы Ленинградской области по суше 2440 км.

Таблица 25. Площадь земельного фонда Ленинградской области, тыс. га

№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2022 г.	на 1 января 2023 г.	2023 г. к 2022 г. (+/-)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1700,8	1700,4	– 0,4
2	Земли населенных пунктов	238,8	238,9	+ 0,1
3	Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	388,9	390	+ 1,1
4	Земли особо охраняемых территорий	42,1	42,1	0
5	Земли лесного фонда	4753,9	4753,2	– 0,7
6	Земли водного фонда	1081,3	1081,3	0
7	Земли запаса	185	184,9	– 0,1
Итого земель в Ленинградской области		8390,8	8390,8	

Источник информации: доклад Администрации Ленинградской области Комитета по природным ресурсам Ленинградской области " СОСТОЯНИЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ Ленинградской области в 2022 году", Санкт-Петербург 2023

По результатам I квартала 2025 г. объем инвестиций в земельные участки под девелопмент в Петербурге и Ленобласти достиг 11,4 млрд руб. и составил более 51 га. Из них 9,2 млрд руб. (81%) девелоперы инвестировали в участки общей площадью более 44 га для строительства жилых объектов, остальное пришлось на проекты коммерческой недвижимости.

Рисунок 12. Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, I квартал 2025 г.



Источник: nikoliers

Земельные участки общей площадью 6,5 га были приобретены под коммерческие нужды, общая сумма инвестиций в них составила 2,1 млрд рублей. Большая часть этой земли (3,9 га) предполагает строительство многофункциональных объектов, 1,5 га предназначено для возведения складских комплексов, а на земельном участке площадью 1,1 га появятся гостиницы.

В 2024 году в Санкт-Петербурге работало 34 промышленных парков. Наиболее крупными считаются «Уткина заводь», «Кола», «Гринстэйт», «Федоровское». Новый Генеральный план Петербурга предусматривает увеличение промышленных зон города на 630 га, до 13,9 тыс. га. В основном новые площадки будут появляться в Колпинском, Пушкинском, Красносельском, Кировском и Калининском районах. В 2024 году предполагалось строительство промышленного парка «М10 Колпино» общей площадью 45 га. Парк будет ориентирован на предприятия с производством IV класса опасности. Другой проект — Prombox — будет построен в поселке Шушары, общая площадь составит 44 тыс. кв. м.

Дефицит промышленных площадок на рынке есть, но предложение появляется. Наиболее востребованными у малого и среднего бизнеса являются участки площадью 1500–2500 кв. м.

Другая тенденция, которую наблюдают эксперты,—большое предложение земельных участков с минимально подведенной инфраструктурой от частных землевладельцев площадью около 10 га. «Это не девелоперы, они лишь размежевывают свои земли и позиционируют их как промышленные площадки, предлагая арендаторам самостоятельно заниматься технологическим подключением сетей. В подобных сделках есть риски: не всегда документы на земельные участки являются "чистыми", может не совпадать категория земель для ведения деятельности. Бывают и случаи, когда на участок наложен арест, из-за чего сделка затягивается минимум на полгода.

Источнику обзора: <https://nikoliers.ru/media/news/rynok-investitsiy-peterburga-2025-god-mozhet-postavit-rekord-po-pokupke-zemelnykh-uchastkov-/>, <https://www.kommersant.ru/doc/6593124>

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ

В данном разделе приводится анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Оценщиком было проведено исследование рынка продажи земельных участков, при этом использовались следующие источники информации:

- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: www.avito.ru, <https://cian.ru> и др.
- Оценщиком были проанализированы предложения по продаже земельных участков в Санкт-Петербурге.

Цены на сопоставимые земельные участки варьируются в пределах, округленно:

- 237 730 - 500 000 руб./сот
- Далее приведены предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с Объектом оценки.

Таблица 26. Предложения по продаже сопоставимых земельных участков

Начало таблицы

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Описание объектов					
Ссылка на Интернет-сайт	https://spb.cian.ru/sale/commercial/296300124/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/306006199/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/312101662/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/303262889/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_877631745?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Наименование объекта сделки	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер		78:37:0017212:427		78:37:0017212:5568 (часть участка)	78:42:0015108:2295
Сегмент рынка	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок
Цена предложения, руб.	450 000 000,00	386 050 000,00	217 000 000,00	300 000 000,00	245 000 000,00
в т.ч. капитальные строения	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена предложения, руб./сот.	253 521,13	349 768,51	310 000,00	500 000,00	352 269,62
Анализ условий сделки					
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Условия финансирования	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия платежа	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	24.04.2025, актуально на дату оценки	07.07.2025, актуально на дату оценки	07.07.2025, актуально на дату оценки	07.07.2025, актуально на дату оценки	30.06.2025, актуально на дату оценки
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Статус (скидки к ценам предложений)	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг
Анализ местоположения и ближайшего окружения					
Местоположение объекта	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Адрес	Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия "Детскоесельское", участок 56, (Колпинский)	Санкт-Петербург, город Колпино, территория предприятия "Ленсоветовское", участок 279	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Шушары, территория предприятия "Ленсоветовское"	Санкт-Петербург, город Колпино, Санкт-Петербург, п. Шушары, ш. Финляндская улица, дом 35, литера А	Московское, уч. 645
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (1я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (1я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (2я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (2я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (2я линия)
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие подъездных ж/д путей	нет	нет	нет	нет	нет
Анализ качественных характеристик					
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Целевое назначение	Склады	Склады	Склады	для размещения промышленных объектов	Склады
Зона по ПЗЗ	ТПД1_3 подзона многофункциональная объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности	ТПД1_3 подзона многофункциональная объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности	ТПД1_3 подзона многофункциональная объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности	ТПД1_3 подзона многофункциональная объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности	ТПД1_3 подзона многофункциональная объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности
Рельеф	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный
Форма	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства
Обременения (строения под снос)	нет	нет	нет	есть	нет
Общая площадь, сот.	1 775	1 104	700	600	695
Сети, коммуникации, благоустройство	по границе	по границе	по границе	электричество, водоснабжение, канализация, газ	по границе

Продолжение таблицы

Характеристика	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Описание объектов				
Ссылка на Интернет-сайт	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_promnaznacheniya_4276809582?context=H4slAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIJs2NhbfBByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA	https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_74000_kv_m_ploschadyu_740_sotok_sankt-peterburg_pushkinskiy_shushary_6892228520/	https://prodaja-uchastkov-promnaznacheniya-na-sofiyskoy-ulice-2.jpg-estate.ru/?roistat_visit=427036	https://spb.cian.ru/sale/commercial/307315854/
Наименование объекта сделки	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер		78:42:1511501:4171, 78:42:1511501:4174, 78:42:1511501:4172, 78:42:1511501:4177, 78:42:1511501:4179	78:42:1511501:4175, 78:42:1511501:4173, 78:42:1511501:4176, 78:42:1511501:4178,	
Сегмент рынка	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок
Цена предложения, руб.	38 990 000,00	175 000 000,00	202 293 280,00	245 000 000,00
в т.ч. капитальные строения	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена предложения, руб./сот.	278 500,00	237 729,75	368 000,00	350 000,00
Анализ условий сделки				
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Условия финансирования	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства

Характеристика	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия платежа	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	12.06.2025, актуально на дату оценки	08.07.2025, актуально на дату оценки	07.07.2025, актуально на дату оценки	07.07.2025, актуально на дату оценки
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Статус (скидки к ценам предложений)	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг
Анализ местоположения и ближайшего окружения				
Местоположение объекта	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Шушары, территория Отделение Бадаевское, участок 303, (участок 2)	Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, п. Шушары, отд. Бадаевское	Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, улица Софийская	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, ш. Усть-Ижорское, 8к19
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (2я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (2я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (2я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (2я линия)
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие подъездных ж/д путей	нет	нет	нет	нет
Анализ качественных характеристик				
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Целевое назначение	Склады	производственная деятельность	Склады	Склады
Зона по ПЗЗ	ТПД1_3 многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности		ТПД2_2 многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки	ТПД2_2 многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности
Рельеф	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный
Форма	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства
Обременения (строения под снос)	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, сот.	140	736	550	700
Сети, коммуникации, благоустройство	по границе	электричество	по границе	по границе

Источник: анализ Исполнителя

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В общем случае при типичных условиях продажи на цену продажи, предложение и спрос земельных участков наиболее существенное влияние оказывают следующие ценообразующие факторы:

- местоположение;
- вид права;
- общая площадь;
- вид разрешенного использования;
- особенности территории (негативные факторы);
- обеспеченность инженерными коммуникациями.

Местоположение

Местоположение является основополагающей характеристикой при выборе земельного участка. Стоимость участков с сопоставимыми физическими характеристиками, но существенным различием в местоположении может отличаться в разы.

Вид права

Стоимость земельных участков зависит от оформленного вида права. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков, принадлежащих на праве собственности.

Влияние фактора составляет от 12 до 25% к стоимости права собственности.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Полная версия, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 99, табл. 12

Общая площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Категория земельного участка и вид разрешенного использования

Категория, вид разрешенного использования оказывает существенное влияние на стоимость земельного участка.

Особенности территории (негативные факторы)

Особенностями территории являются: возможность использования по назначению, форма и рельеф земельного участка. Влияние фактора составляет от 10 до 22% в стоимости объекта.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Коммуникации

Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А стоимость земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций может увеличиться. Влияние фактора в среднем составляет 6-18% в стоимости объекта для каждого типа подведенных коммуникаций.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 3 федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» Задание на оценку должно содержать следующую информацию: вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.

В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)» предпосылки стоимости включают предполагаемое использование объекта оценки, которым может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ НЭИ объектов недвижимости проводится в следующей последовательности:

- этап 1 — анализ НЭИ участка земли как условно свободного от улучшений (незастроенного земельного участка);
- этап 2 — анализ НЭИ участка земли с существующим улучшением (застроенного земельного участка).

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно-свободного:

Исходя из критериев законодательно разрешенного и физически возможного использования, следует рассматривать следующие варианты застройки рассматриваемого земельного участка:

- Строительство зданий производственно-складского назначения.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта применены четыре основных критерия анализа:

1) физическая осуществимость — физическая возможность возведения или переоборудования строения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке;

Рельеф участка ровный, форма относительно правильная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения складских объектов.

2) допустимость с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта;

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению.

Земли населённых пунктов (поселений) — это земли, находящиеся внутри границ населённых пунктов и поселений, в первую очередь, предназначены для застройки и развития этих населённых пунктов. В состав земель населённых пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

Вид разрешенного использования "склад" подразумевает размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Источник информации: "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 27.06.2025); Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 24.12.2024) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482)

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного

и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Согласно Приложению №2 к Закону Санкт-Петербурга "О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" от 21 декабря 2023 года, территория оцениваемого участка отнесена к территории производственной зоны.

Рисунок 13. Карта функциональных зон Санкт-Петербурга



ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

	зона застройки индивидуальными жилыми домами
	зона застройки малоэтажными жилыми домами (до четырех этажей, включая мансардный)
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный)
	зона застройки многоэтажными жилыми домами (девять этажей и более)
	зона смешанной и общественно-деловой застройки
	общественно-деловая зона
	производственная зона

Источник: https://kgainfo.spb.ru/wp-content/uploads/2023/12/File_65705.pdf

С точки зрения юридической правомочности данный участок возможно использовать для размещения складских объектов.

3) финансовая обоснованность – порядок использования объекта должен обеспечить доход собственнику объекта с точки зрения окупаемости;

Земельный участок расположен в производственной зоне внутригородского муниципального образования Санкт-Петербурга поселок Петро-Славянка. С точки зрения финансовой целесообразности данный участок необходимо использовать для размещения складских объектов.

4) максимальная продуктивность – обеспечения наивысшей стоимости и доходности недвижимости.

Земельный участок расположен в производственной зоне внутригородского муниципального образования Санкт-Петербурга поселок Петро-Славянка. С точки зрения максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения складских объектов.

Проанализировав все факторы, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка будет использование согласно разрешенному использованию – для размещения зданий складского назначения.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой:

Качественный анализ наиболее эффективного использования проводился с учетом существующих улучшений.

При проведении анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов Исполнитель исходил из наличия по состоянию на дату оценки фактически построенного нежилого здания. В рамках данного Отчета об оценке Исполнитель не рассматривал возможность изменения вида разрешенного использования для оцениваемого объекта.

Ниже проведен анализ наиболее эффективного использования с учетом вышеприведенного требования.

Таблица 27. Качественный анализ наиболее эффективного использования

№ п/п	Критерии	Факты	Анализ
1	Юридически разрешённое использование	При рассмотрении возможных вариантов использования объекта оценки в первую очередь, следует учитывать существующие ограничения и требования действующих градостроительных нормативных документов, обременяющих объект.	Согласно первоначальному функциональному назначению, рассматриваемый объект является нежилым объектом, поэтому целесообразно рассмотреть варианты использования объекта под коммерческое назначение.
2	Физическая возможность	На этапе рассмотрения вариантов возможного использования объекта недвижимости с точки зрения физической возможности, следует учитывать только юридически правомочные варианты.	Поскольку оцениваемым объектом являются нежилые здания, анализ НЭИ данного объекта проводится с учетом фактического использования, в связи с чем, исключается вариант сноса существующих улучшений. Оцениваемый объект построен в 2014 г., соответствует требованиям, предъявляемым к современной высокотехнологичной складской недвижимости.
3	Экономическая целесообразность	Рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет приносить доход владельцу объекта.	Исходя из физических осуществимых и разрешенных законом вариантов использования и принимая во внимание функциональное назначение, местоположение, физическое состояние объекта оценки, а также законодательно-правовые характеристики, наиболее экономически приемлемое использование объекта оценки будет достигаться при использовании в качестве складского комплекса.
4	Максимальная эффективность	Критерием максимальной эффективности является максимальный размер возврата инвестируемого капитала или максимальный периодический доход.	Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является эксплуатация его в качестве складского комплекса.

Источник информации: анализ Исполнителя

Выводы НЭИ

Принимая во внимание юридически допустимое использование Объекта оценки, экономическую целесообразность и максимальную эффективность по состоянию на дату оценки, учитывая местоположение, конструктивные и планировочные характеристики Объекта оценки, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективное использование Объекта оценки достигается при использовании по текущему функциональному назначению, то есть эксплуатации в качестве складского комплекса.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Согласно ФСО III, раздел I, п. 1, процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (ФСО III, раздел I, п. 2).

В процессе оценки оценщик:

- соблюдает требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следует положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (ФСО III, раздел I, п. 3);
- собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки, учитывая допущения оценки и компетентность источника информации, и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки (ФСО III, раздел IV, п. 10);
- использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях (ФСО III, раздел IV, п. 12):

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
 - если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.
- рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО V, раздел I, п. 2);
 - может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО V, раздел I, п. 1);

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО V, раздел I, п. 1).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (ФСО V, раздел I, п. 3).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ; ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки справедливой стоимости оцениваемого имущества регулируется требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Согласно Заданию на оценку, целью оценки является: Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда,

расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению стоимости объекта оценки. Результат проведенного анализа приведен ниже.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V, раздел II, п.4).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Наиболее широко в рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнения (метод сравнения продаж).

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж (метод корректировок) и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3-6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

АНАЛИЗ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА ОЦЕНКИ/ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

По результату проведенного анализа:

- количественных и качественных характеристик объекта оценки с учетом прав на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения;
- фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования;
- основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Ниже в таблице приведены выводы по объему и качеству информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Согласно ФСО V, Раздел II, п.12, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга развит, имеется значительное количество складских комплексов. На рынке представлены предложения как по аренде, так и по продаже площадей в качественных складских комплексах. С учетом наличия достаточного количества предложений по продаже было принято решение о применении Сравнительного подхода к оценке единого объекта недвижимости (включающего здания и земельный участок в составе оцениваемого объекта).

Рынок земельных участков под индустриальную застройку также развит, имеется достаточное количество предложений по продаже земельных участков, в отношении которых имеется информация о цене предложений и характеристиках предлагаемых к продаже объектов, что делает возможным применение Сравнительного подхода к оценке стоимости земельного участка.

Таким образом, в рамках данной оценки Сравнительный подход применялся при оценке стоимости земельного участка как условно свободного от строений, входящих в состав Объекта оценки и при оценке единого объекта недвижимости (включающего здания и земельный участок в составе оцениваемого объекта).

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

АНАЛИЗ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА ОЦЕНКИ/ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- 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).

Согласно ФСО V, Раздел III, п 25, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- Возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки.
- Надежность других подходов к оценке объекта.

Следует отметить, что Затратный подход наиболее применим при оценке объектов, для которых трудно или невозможно отыскать рыночные аналоги, в данном случае на рынке имеется достаточное количество объектов-аналогов для применения Доходного и Сравнительного подходов к оценке, которые наиболее реально отражают ценовую ситуацию с учетом текущего соотношения спроса и предложения и перспективы дальнейшего развития складского сегмента, и дают наиболее объективную величину справедливой (рыночной) стоимости на дату оценки. В связи с этим принято решение отказаться от применения Затратного подхода к оценке стоимости складского комплекса.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. 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 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.

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.

АНАЛИЗ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА ОЦЕНКИ/ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

В рамках Доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода:

- Метод капитализации;
- Метод дисконтирования.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

- Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход актива посредством количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный актив будет приносить в течение прогнозного периода времени.
- Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Данный подход является достаточно точным инструментом оценки в тех случаях, когда доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы.

Согласно ФСО V, Раздел III, п.12, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

Таблица 28. Анализ возможности и целесообразности применения доходного подхода

№ п/п	Критерии ⁴	Вывод проведенного анализа
1	Способность объекта приносить доход	Объект оценки представляет собой объект недвижимости: нежилые здания в высокочастотном складском комплексе и земельный участок. Оцениваемый объект используется в качестве складского комплекса. Оцениваемое имущество находится в пригодном к эксплуатации физическом состоянии, не требующем проведения ремонтных работ, и способно приносить доход от сдачи данного имущества в аренду в виде арендной платы.
2	Степень неопределенности будущих доходов	На дату оценки рассматриваемый Объект не требует значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование Объекта соответствует наиболее эффективному использованию. Помещения, входящие в Объект оценки на дату оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды (ДДА) до 31.10.2030 г., ставки аренды на различные типы помещений в целом соответствуют рыночным показателям. В данном случае ожидается стабильный и постоянный поток доходов от объекта на период, сопоставимый с типичным периодом прогнозирования при применении Доходного подхода, уровень ежегодной индексации размера оплаты по ДДА соответствует рыночным показателям. В данном случае Оценщик выбрал метод прямой капитализации для определения стоимости Объекта оценки в рамках Доходного подхода.

Источник: анализ Оценщика

Учитывая вышеизложенное, Исполнителем принято решение использовать Доходный подход при оценке.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Объект оценки:

- объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка.

⁴ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, п 12, Раздел III

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Данный метод используется в тех случаях, когда наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок до года с фиксированной арендной платой или у Оценщика есть основания предполагать, что доход, приносимый объектом, будет относительно постоянным.

Этапы оценки данным методом:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
- Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.
- Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.
- Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, т.е. основная формула метода прямой капитализации, выглядит следующим образом:

$$V = \frac{\text{ЧОД}}{R}, \text{ где}$$

- V – стоимость;
- ЧОД – чистый доход (потенциальный валовый доход, уменьшенный на величину недозагрузки объекта, недосбора платежей и операционных расходов);
- R – коэффициент капитализации.

Допущения, принятые в рамках Доходного подхода к оценке:

- Оценка базируется на информации, предоставленной собственником оцениваемого имущества: данные о средней ставке аренды по типам помещений, занятых арендаторами.
- Согласно данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки все арендопригодные площади сданы в аренду, вакантных помещений нет. В соответствии с условиями договоров аренды арендопригодные площади рассчитываются по стандартам BOMA. В связи с этим арендопригодная площадь оцениваемых объектов принималась в соответствии с данными, предоставленными собственником равной фактически сданной в аренду площади, рассчитанной по стандартам BOMA.
- Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды с дополнительными соглашениями, с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде, а также с отражением сроков окончания действия договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договоры аренды и их условия по своему характеру являются конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.
- Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании проведенного анализа рынка Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды в целом соответствуют рыночным значениям, приближены к нижней границе диапазона типичных арендных ставок для подобных объектов. Принимая во внимание проведенный анализ условий пролонгации и возможности расторжения договоров аренды в одностороннем порядке, оценка произведена с учетом обязательств, обусловленных наличием долгосрочных договоров аренды, при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта Исполнитель использовал фактические данные. Также в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обязательств (обременений): "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при

оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки.

- Стоимость, определенная в рамках Доходного подхода к оценке, включает стоимость всех земельных участков и улучшений, формирующих Объект оценки, в т.ч. стоимость специализированных объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры (КПП и другие внешние и внутренние инженерные коммуникации и оборудование, обеспечивающие функционирование Объекта оценки).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить рыночную арендную ставку на аналогичные объекты.

$$\text{ПВД} = S * Ca, \text{ где}$$

- S – площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;
- Ca – ставка арендной платы за объект оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки все арендопригодные площади сданы в аренду, вакантных помещений нет. В связи с этим арендопригодная площадь оцениваемых объектов принималась в соответствии с данными, предоставленными собственником равной фактически сданной в аренду площади.

Таблица 29. Структура арендопригодных площадей оцениваемого объекта

Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м (площадь БОМА)
Складские помещения	19 306,33
Помещения антресоли	2 339,44
Офисные помещения	1 298,30
Технические помещения	153,15
ВСЕГО:	23 097,22

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

В рамках ДДА, предоставленного заказчиком, в качестве арендуемой площади Объекта указываются показатели по стандарту БОМА, в целях проведения дальнейшего Расчета исполнитель также использовал в качестве значений арендопригодной площади Объекта показатель по стандарту БОМА.

Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемого объекта составляет 23 097,22 кв. м. Все помещения по состоянию на дату оценки сданы в аренду. Договор аренды носит долгосрочный характер.

АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩИХ СТАВОК АРЕНДЫ

Заказчиком были предоставлены копии договора аренды. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копию договора аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком.

Величина фактической базовой арендной платы на дату оценки составила:

- для складских и технических помещений - 8 480,00 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов;
- для офисных помещений - 15 695,90 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов;
- для помещений антресоли - 7 847,95 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов;
- для м/м на парковке - 58 859,76 - 164 806,68 руб./м/ м/год без учета НДС;

- уровень возмещаемых операционных расходов 2 158,18 руб./кв. м/год без НДС.

Индексация всех затрат (арендных ставок и возмещаемых операционных расходов) составляет 6% ежегодно.

Базовые ставки аренды для высококлассной складской недвижимости класса "А" в г. Санкт-Петербург по итогам 1 кв. 2025 г. по данным различных источников составляли 10 300-11 000 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов:

Таблица 30. Ставки аренды на склады класса А

№ п/п	Источник	Ставки аренды без учета НДС и ОР, руб./кв. м/год	Локация	Ссылка на источник информации
1	IBC Real Estate	11 000	Санкт-Петербург	https://ibcrealestate.ru/research/kommercheskaya-nedvizhimost-sankt-peterburga-predvaritelnye-itogi-i-polugodiya-2025-/
2	NF Group	10 950	Санкт-Петербург	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-sankt-peterburg-i-leningradskaya-oblast-1-kvartal-2025
3	Nicoliers	10 300	Санкт-Петербург	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/
Диапазон		10 300-11 000	Санкт-Петербург	

Источник: указан в таблице построчно

Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды с дополнительными соглашениями с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде, а также с отражением сроков окончания действия договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договоры аренды и их условия по своему характеру являются конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. Фактическая арендная ставка складских помещений несколько ниже среднего значения по рынку, однако стоит учитывать, что на рынке представлены предложения в достаточно широком диапазоне, в особенности ключевым ценообразующим фактором является площадь помещений, передаваемых по договору одному арендатору.

Далее в разделе "Анализ диапазона рыночных арендных ставок" на стр. 83 произведено определение диапазона рыночных ставок аренды для оцениваемого объекта, по которым могли бы быть заключены новые договоры аренды, если бы оцениваемые помещения в составе Объекта оценки были вакантны по состоянию на дату оценки.

Произведенный анализ показал, что с учётом специфических характеристик объекта, ставка аренды для складских помещений по состоянию на дату оценки лежит в диапазоне от 6 900 до 11 000 руб./кв. м/год без учета НДС и ОР.

Рыночная ставка аренды для административных и офисных площадей в составе складского комплекса лежит в диапазоне от 9 700 до 15 500 руб./кв. м/год без учета НДС и ОР, с учетом отношения удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса. Величину показателя для данного отношения Исполнитель определил по данным Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, под ред. Лейфера Л.А. стр. 466, табл. 454. Поправочный коэффициент, на основе которого определен диапазон арендных ставок для административно-офисной части комплекса составляет 1,40.

Анализ уровня рыночных арендных ставок с учетом специфических характеристик рассматриваемого объекта представлен в разделе Обзор рынка складской недвижимости на странице 52.

На основании проведенного Исполнителем анализа можно заключить, что фактические ставки аренды в целом соответствуют рыночным показателям, приближены к нижней границе рыночных значений.

Принимая во внимание проведенный анализ условий пролонгации и возможности расторжения договора аренды в одностороннем порядке, оценка произведена с учетом обязательств, обусловленных наличием долгосрочных договоров аренды, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта Исполнитель использовал фактические данные. Также в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка

справедливой стоимости производится с учетом существующих обязательств (обременений): "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки.

Срок действия существующих договоров аренды до 31.10.2030 г. (включительно). На основании имеющейся информации Оценщик заключает, что на период действия данного договора, арендные платежи будут стабильными и регулярными.

Кроме складских и офисных площадей в состав оцениваемого объекта также входят машиноместа на наземной парковке, которые сдаются в аренду. Предложения по аренде машиномест в складских комплексах по состоянию на дату оценки не выявлены - как правило, подобные объекты арендуются резидентами складского комплекса, а не сторонними пользователями, т.е. данные парковочные места предоставляются в аренду только совместно с арендой складских и офисных помещений. В связи с этим величина потенциального валового дохода от парковки определяется на базе действующих ставок аренды в предпосылке об их соответствии рыночным значениям.

Кроме базовой арендной платы доходы от аренды также включают возмещаемые операционные расходы.

Величина возмещаемых операционных расходов в соответствии с условиями договора аренды составляет 2 158,18 руб./кв. м без НДС.

Исполнитель провел анализ величины возмещаемых операционных расходов по договорам аренды на соответствие рыночным данным.

Таблица 31. Анализ величины операционных расходов

№ п/п	Источник	Операционные расходы, руб./кв.м/год без учета НДС	Операционные расходы, руб./кв.м/год без учета НДС (среднее значение)	Регион	Ссылка на источник информации
		руб./кв.м/год без учета НДС	руб./кв.м/год без учета НДС		
1	NF Group	1 500 – 2 000	1 750	Санкт Петербург и ЛО	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-sankt-peterburg-i-leningradskaya-oblast-1-kvartal-2025
	Фактические данные	2 158		Санкт Петербург и ЛО	данные Заказчика

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

По итогам проведенного анализа установлено, что фактический уровень возмещаемых операционных расходов в целом соответствует верхней границе рыночного диапазона и может быть принят к расчету.

АНАЛИЗ ДИАПАЗОНА РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК

Для определения диапазона рыночных арендных ставок был произведен расчет за 1 кв. м для типичных условий аренды с учетом НДС и без эксплуатационных расходов (ЭР) и коммунальных платежей (КП), в складских комплексах г. Санкт-Петербурга в районе п. Шушары, или другой сопоставимой по уровню цен на сходные объекты зоны г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Далее определяются арендные ставки за 1 кв. м исследуемых объектов недвижимого имущества путем внесения поправок с тем, чтобы учесть различия каждого исследуемого объекта недвижимости и объекта.

Метод количественных корректировок

Метод количественных корректировок (метод сравнения продаж) является основным методом определения стоимости недвижимости с применением сравнительного подхода. Его суть соответствует основным этапам сравнительного подхода, предусматривающего выбор объектов-аналогов и проведение корректировок, позволяющих привести стоимость объектов-аналогов к стоимости объекта оценки.

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики оцениваемых нежилых помещений (складские помещения и офисные помещения на территории складских комплексов), а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщики использовали следующие критерии выбора аналогов:

Для складских помещений

- Функциональное назначение / Вид использования и (или) зонирование — склады;
- передаваемые имущественные права — право пользования на условиях аренды;
- расположение – Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка или другая сопоставимая по уровню цен на сходные объекты зона Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- транспортная доступность и инфраструктура местоположения;
- наличие парковки;
- общая площадь объекта - крупные блоки складских площадей,
- класс объекта недвижимости - оцениваемый объект относится к классу "А";
- структура предлагаемых в аренду площадей по назначению.
- физическое состояние здания и помещений - хорошее, с отделкой стандартного уровня для объектов сходного класса.

Проведенный оценщиком анализ не выявил достаточного для проведения достоверных расчетов количества объектов в сегменте офисных площадей на территории складского комплекса, расчет рыночных арендных ставок для офисной части производился на основе расчета рыночных арендных ставок для складской части.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Для нежилых помещений:

- интернет-порталы с предложениями по продаже и аренде недвижимости: <https://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru> и другие.

На основании вышеизложенного, Исполнителем были выбраны объекты-аналоги, наиболее соответствующие объекту оценки. И проанализировав представленную информацию по объектам аналогам, можно сделать вывод, о том, что выбранные предложения по аренде объектов недвижимости удовлетворяют таким качествам, как полнота и достоверность исходной рыночной информации.

Расчет величины арендной платы

Для корректного определения арендной ставки объекта была определена стоимость аренды за 1 кв. м в год складских помещений, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и его отличия от объектов-аналогов.

При наличии отличий в соответствующих параметрах сравнения вносились корректировки, рассчитанные с помощью справочников и сборников:

- "Справочник Оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия";
- Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости⁵.
- Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В – корректировки на I кв. 2025 г.

На основании вышеизложенного, Исполнителем были выбраны объекты-аналоги, наиболее соответствующие оцениваемому объекту.

Весь процесс определения рыночных арендных ставок руб./кв.м. в год приведен ниже в таблицах.

⁵ <https://statrielt.ru/>

РАСЧЕТ ДИАПАЗОНА РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Таблица 32. Характеристика исследуемого объекта и объектов-аналогов для складских помещений

Начало таблицы

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Описание объекта							
Ссылка на источник информации	-		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_5955_m2_4010398267?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://spb.cian.ru/rent/commercial/317231950/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/313897587/	https://spb.domclick.ru/card/rent_warehouse__1711110246	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_15000_m2_7497579976?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Тип объекта	-	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение / Вид использования и (или) зонирование	-	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения
Сегмент рынка коммерческой недвижимости	-	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе
Экономические характеристики							
Арендная плата	руб./мес.	-	6 848 250	21 770 000	8 536 755	27 500 000	19 500 000
Арендная ставка (АС)	руб./кв. м/год	-	13 800	15 000	15 888	15 000	15 600
Наличие НДС в арендной ставке	вкл./не вкл./УСН	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Наличие ОП в арендной ставке, в том числе:	-	-	-	-	-	-	-
Наличие коммунальных расходов (КР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наличие эксплуатационных расходов (ЭР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Величина корректировки для расчета чистой АС	руб./кв. м/год без НДС		1 750	1 750	1 750	1 750	1 750
АС чистая (с учетом НДС и без учета ОП арендатора)	руб./кв. м/год	-	11 700	12 900	13 788	12 900	13 500
АС чистая (без учета НДС и без учета ОП арендатора)	руб./кв. м/год		9 750	10 750	11 490	10 750	11 250
Анализ условий сделки							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	-	11.07.2025	03.07.2025, актуально на дату оценки	08.07.2025, актуально на дату оценки	08.07.2025, актуально на дату оценки	02.07.2025, актуально на дату оценки	07.07.2025, актуально на дату оценки
Сделка / предложение (скидки к ценам предложений)	-	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Анализ местоположения объекта и его ближайшего окружения							
Адрес местоположения объекта	-	Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш., 161к10Л	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Петро-Славянка, Софийская ул., 116к7	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 177Б	г Санкт-Петербург, Московское шоссе, д 153 к 3 стр 1	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш., 70к4А
Расположение относительно "красной линии"	-	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально
Транспортная доступность	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Инфраструктура местоположения	-	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Тип парковки	-	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Физические характеристики объекта							
Физическое состояние здания	-	хорошее, более 10 лет	хорошее, более 10 лет	хорошее, менее 10 лет	хорошее, более 10 лет	хорошее, менее 10 лет	хорошее, более 10 лет
Качество и состояние внутренней отделки	-	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Арендопригодная площадь	кв. м	блоки	5 955,0	17 416,0	6 447,7	22 000,0	15 000,0
Структура предлагаемых в аренду площадей по назначению, в т.ч.:							
доля складских площадей	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
доля административных площадей	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Класс объекта недвижимости	-	A	A	A	A	A	A
Обеспеченность инженерными коммуникациями	-	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации
Наличие движимого имущества (оборудования, мебели, техники и т.п.), не связанного с недвижимостью (имеется / отсутствует)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Продолжение таблицы

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Описание объекта						
Ссылка на источник информации	-		https://spb.cian.ru/rent/commercial/313897626/	https://skladvsb.ru/advert/cklad-vysokogo-klassa-ploshchadyu-4280-m-ryadom-s-metro-5085/	https://spb.domclick.ru/card/rent_warehouse_2063961092	https://spb.domclick.ru/card/rent_warehouse_1811930205
Тип объекта	-	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение / Вид использования и (или) зонирование	-	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения
Сегмент рынка коммерческой недвижимости	-	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе
Экономические характеристики						
Арендная плата	руб./мес.	-	3 987 295	5 564 000	14 400 000	2 970 000
Арендная ставка (АС)	руб./кв. м/год	-	15 600	15 600	14 400	10 800
Наличие НДС в арендной ставке	вкл./не вкл./УСН	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Наличие ОП в арендной ставке, в том числе:	-	-	-	-	-	-
Наличие коммунальных расходов (КР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наличие эксплуатационных расходов (ЭР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Величина корректировки для расчета чистой АС	руб./кв. м/год без НДС		1 750	1 750	1 750	1 750
АС чистая (с учетом НДС и без учета ОП арендатора)	руб./кв. м/год	-	13 500	13 500	12 300	8 700
АС чистая (без учета НДС и без учета ОП арендатора)	руб./кв. м/год		11 250	11 250	10 250	7 250
Анализ условий сделки						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	-	11.07.2025	08.07.2025, актуально на дату оценки	10.07.2025, актуально на дату оценки	02.07.2025, актуально на дату оценки	02.07.2025, актуально на дату оценки
Сделка / предложение (скидки к ценам предложений)	-	-	предложение	предложение	предложение	предложение

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Анализ местоположения объекта и его ближайшего окружения						
Адрес местоположения объекта	-	Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 139	г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д. 295 лит. АС	Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 52	Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 177а к1
Расположение относительно "красной линии"	-	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на красной линии улицы	расположен на красной линии улицы	расположен на второстепенной улице / внутриквартально
Транспортная доступность	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Инфраструктура местоположения	-	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Тип парковки	-	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Физические характеристики объекта						
Физическое состояние здания	-	хорошее, более 10 лет	хорошее, менее 10 лет	хорошее, более 10 лет	хорошее, более 10 лет	хорошее, более 10 лет
Качество и состояние внутренней отделки	-	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Арендопригодная площадь	кв. м	блоки	3 067,2	4 280,0	12 000,0	3 300,0
Структура предлагаемых в аренду площадей по назначению, в т.ч.:						
доля складских площадей	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
доля административных площадей	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Класс объекта недвижимости	-	A	A	A	A	A
Обеспеченность инженерными коммуникациями	-	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации
Наличие движимого имущества (оборудования, мебели, техники и т.п.), не связанного с недвижимостью (имеется / отсутствует)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Источник: анализ Оценщика

Таблица 33. Расчет рыночной арендной платы объекта для складских помещений и офисных помещений

Начало таблицы

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировки по 1-ой группе элементов сравнения							
Тип объекта	-	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Функциональное назначение / Вид использования и (или) зонирование	-	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	-	11.07.2025	18.04.2024, актуально на дату оценки	08.07.2025, актуально на дату оценки	08.07.2025, актуально на дату оценки	02.07.2025, актуально на дату оценки	07.07.2025, актуально на дату оценки
Сделка / предложение (скидки к ценам предложений)	-	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Коэффициент корректировки	-	1,00	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Величина корректировки	%	-	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
Суммарная корректировка по 1-ой группе элементов сравнения	%	-	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
Итоговая корректировка по 1-й группе элементов сравнения	руб./кв. м/год	-	-488	-538	-575	-538	-563
АС чистая (с учетом НДС и без учета ОР арендатора) с учетом торго (при наличии)	руб./кв. м/год	-	11 213	12 363	13 214	12 363	12 938
Корректировки по 2-ой группе элементов сравнения							
Адрес местоположения объекта	-	Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш., 161к10П	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Петро-Славянка, Софийская ул., 116к7	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 177Б	г Санкт-Петербург, Московское шоссе, д 153 к 3 стр 1	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш., 70к4А
Расположение относительно "красной линии"	-	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально
Коэффициент корректировки	-	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Транспортная доступность	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Тип парковки	-	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Физическое состояние здания	-	хорошее, более 10 лет	хорошее, более 10 лет	хорошее, менее 10 лет	хорошее, более 10 лет	хорошее, менее 10 лет	хорошее, более 10 лет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	-1%	0%	-1%	0%
Качество и состояние внутренней отделки	-	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Арендопригодная площадь	-	блоки	5 955,0	17 416,0	6 447,7	22 000,0	15 000,0
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Структура предлагаемых в аренду площадей по назначению, в т.ч.:							
доля складских площадей	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
доля административных площадей	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Класс объекта недвижимости	-	A	A	A	A	A	A
Коэффициент корректировки	-	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Обеспеченность инженерными коммуникациями	-	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие движимого имущества (оборудования, мебели, техники и т.п.), не связанного с недвижимостью (имеется / отсутствует)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка по 2-ой группе элементов сравнения	%	-	0%	-1%	0%	-1%	0%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения	руб./кв. м/год	-	0	-185	0	-185	0
Скорректированная АС чистая (с учетом НДС и без учета ОП арендатора)	руб./кв. м/год	-	11 213	12 177	13 214	12 177	12 938
Скорректированная АС чистая (без учета НДС и без учета ОП арендатора)	руб./кв. м/год	-	9 344	10 148	11 011	10 148	10 781

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
АС (без учета НДС, без учета ОП арендатора) Min (округленно)		6 900					
АС (без учета НДС, без учета ОП арендатора) Max (округленно)		11 000					
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса		1,40					
АС офиса (без учета НДС, без учета ОП арендатора) Min (округленно)	руб./кв. м/год	9 700					
АС офиса (без учета НДС, без учета ОП арендатора) Max (округленно)	руб./кв. м/год	15 500					

Продолжение таблицы

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Корректировки по 1-ой группе элементов сравнения						
Тип объекта	-	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Функциональное назначение / Вид использования и (или) зонирование	-	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	-	11.07.2025	08.07.2025, актуально на дату оценки	10.07.2025, актуально на дату оценки	02.07.2025, актуально на дату оценки	02.07.2025, актуально на дату оценки
Сделка / предложение (скидки к ценам предложений)	-	-	предложение	предложение	предложение	предложение
Коэффициент корректировки	-	1,00	0,96	0,96	0,96	0,96
Величина корректировки	%	-	-4%	-4%	-4%	-4%
Суммарная корректировка по 1-ой группе элементов сравнения	%	-	-4%	-4%	-4%	-4%
Итоговая корректировка по 1-й группе элементов сравнения	руб./кв. м/год	-	-562	-563	-513	-363
АС чистая (с учетом НДС и без учета ОП арендатора) с учетом торго (при наличии)	руб./кв. м/год	-	12 937	12 938	11 788	8 338
Корректировки по 2-ой группе элементов сравнения						
Адрес местоположения объекта	-	Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 139	г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д. 295 лит. АС	Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 52	Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 177а к1
Расположение относительно "красной линии"	-	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на второстепенной улице / внутриквартально	расположен на красной линии улицы	расположен на красной линии улицы	расположен на второстепенной улице / внутриквартально
Коэффициент корректировки	-	0,94	0,94	1,00	1,00	0,94
Величина корректировки	%	-	0%	-6%	-6%	0%
Транспортная доступность	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Тип парковки	-	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Физическое состояние здания	-	хорошее, более 10 лет	хорошее, менее 10 лет	хорошее, более 10 лет	хорошее, более 10 лет	хорошее, более 10 лет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	-1%	0%	0%	0%
Качество и состояние внутренней отделки	-	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Арендопригодная площадь	-	блоки	3 067,2	4 280,0	12 000,0	3 300,0
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Структура предлагаемых в аренду площадей по назначению, в т.ч.:						
доля складских площадей	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
доля административных площадей	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Класс объекта недвижимости	-	A	A	A	A	A
Коэффициент корректировки	-	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Обеспеченность инженерными коммуникациями	-	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Наличие движимого имущества (оборудования, мебели, техники и т.п.), не связанного с недвижимостью (имеется / отсутствует)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка по 2-ой группе элементов сравнения	%	-	-1%	-6%	-6%	0%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения	руб./кв. м/год	-	-194	-776	-707	0
Скорректированная АС чистая (с учетом НДС и без учета ОП арендатора)	руб./кв. м/год	-	12 743	12 161	11 080	8 338
Скорректированная АС чистая (без учета НДС и без учета ОП арендатора)	руб./кв. м/год	-	10 619	10 134	9 234	6 948
АС (без учета НДС, без учета ОП арендатора) Min (округленно)		6 900				
АС (без учета НДС, без учета ОП арендатора) Max (округленно)		11 000				
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса		1,40				
АС офиса (без учета НДС, без учета ОП арендатора) Min (округленно)	руб./кв. м/год	9 700				
АС офиса (без учета НДС, без учета ОП арендатора) Max (округленно)	руб./кв. м/год	15 500				

Источник: расчеты Оценщика

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Поправки вносятся путём изменения цены продажи / арендной ставки объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Порядок внесения поправок следующий: экономические характеристики (операционные расходы), рыночные условия, местоположение, физические поправки.

Проанализировав и сопоставив выбранные объекты-аналоги с Объектом оценки, оценщики, пришли к выводу, что необходимо внести корректировки по следующим параметрам:

- величина операционных расходов;
- скидка к ценам предложений (торг);
- расположение относительно "красной линии";
- физическое состояние здания.

По всем остальным анализируемым параметрам к выбранным объектам-аналогам внесение поправок не требуется.

Операционные расходы

Для расчета чистой арендной ставки были использованы рыночные данные о величине возмещаемых арендаторами операционных расходов.

Возмещаемые операционные расходы, которые включаются в договор аренды как дополнительный платеж или могут быть включены в общую аренду включают:

- расходы на обслуживание внутренних инженерных систем (ВИС), содержание территории (включая вывоз мусора,
- уборку снега, мытье окон и охрану), другие эксплуатационные расходы;
- налог на имущество;
- страховые платежи;
- платежи за землю.

Данные расходы чаще всего рассчитываются по фиксированной ставке, которая добавляется к базовой ставке аренды, не учитывающей расходы. Данные расходы не включают коммунальные платежи и расходы на мелкие ремонты.

Источник: https://smao.ru/files/File/2024/daydjest._skladyi_i_kv._2024.pdf

Типичная структура операционных расходов в складском сегменте представлена в таблице ниже:

Таблица 34. Структура операционных расходов

Показатель	Значение
Имущественные налоги	33%
Страхование	6%
Коммунальные затраты	14%
Охрана	5%
Уборка и отходы	14%
Техническая эксплуатация и администрирование	21%
Коммерческое управление	7%
	100%

Источник информации: <https://cre.ru/events/478>

Таблица 35. Расчет удельной величины операционных расходов

Показатель	Ед. изм.	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Регион
Операционные расходы	руб./кв. м/год без НДС	1 500	2 000	1 750	СПб и ЛО

Источник информации: <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-ndvizhimosti-sankt-peterburg-i-leningradskaya-oblast-1-kvartal-2025>

Полученные значения использовались для корректировки арендных ставок аналогов.

Статус/условия сделки

Ко всем объектам-аналогам вводится понижающая корректировка 0,96, соответствующая складским помещениям группы "Б" согласно данным Справочника «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений» по состоянию на 01.04.2025 г. Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт».

Таблица 36. Значение корректировки на торг

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам 3 А группа	Б группа	В группа
при аренде Складских помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

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

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

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

Расположение относительно "красной" линии

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

Корректировка определена данным Справочника «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений» по состоянию на 01.04.2025 г. Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт». К расчету принято среднее значение:

Таблица 37. Корректировка на расположение относительно "красной" линии

Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
-----------------------	----------------	-----------------	------------------

Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Б. Аренды: Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком 0,86		1,00	0,94

Источник: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Физическое состояние здания

Корректировка на физическое состояние здания определена по данным Дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости "Итоги I квартала 2025 г. на рынке складской недвижимости".

Корректировка отражает отношение ставки аренды здания старше 10 лет, к ставке аренды здания, введенного в эксплуатацию менее 10 лет назад.

Таблица 38. Корректировка на физическое состояние здания

Показатель	Минимальное значение	максимальное значение	Среднее значение
Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,97	0,99

Источник: https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf

РАСЧЕТ ДИАПАЗОНА РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Ввиду крайне низкого уровня вакантности в складских и логистических комплексах А класса в Санкт-Петербурге Оценщику не удалось подобрать достаточного количества предложений о сдаче в аренду офисных помещений на территории таких комплексов для проведения объективного и точного расчета.

Арендная ставка для офисной части комплекса определялась на базе арендных ставок для складских помещений с учетом корректировки на назначение:

Таблица 39. Корректировка на назначение помещений

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,40	1,23 1,56

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, под ред. Лейфера Л.А., стр. 466, табл. 454

Далее в таблице приведен расчет рыночных арендных ставок для офисных помещений в составе комплекса.

Таблица 40. Определение рыночных арендных ставок на офисные помещения в составе складского комплекса

Показатель	Ед. измерения	Значение
АС (без учета НДС, без учета ОП арендатора) Min (округленно)		6 900
АС (без учета НДС, без учета ОП арендатора) Max (округленно)		11 000
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса		1,40
АС офиса (без учета НДС, без учета ОП арендатора) Min (округленно)	руб./кв. м/год	9 700
АС офиса (без учета НДС, без учета ОП арендатора) Max (округленно)	руб./кв. м/год	15 500

Источник информации: расчеты исполнителя

Таким образом, диапазон ставок аренды для складских помещений составляет 6 900 - 11 000 руб./кв. м/год без учета НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных платежей.

Диапазон ставок аренды для офисных помещений составляет 9 700 - 15 500 руб./кв. м/год без учета НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных платежей.

Также Заказчиком заключен долгосрочный договор аренды части земельного участка с кадастровым номером 78:37:1781904:3324, площадью 457 кв.м. от 16.02.2018 г. Расчет величины дохода от сдачи в аренду части земельного участка представлен ниже.

Таблица 41. Расчет величины дохода от сдачи в аренду части земельного участка

Наименование	Площадь	Размер ставки по договору, руб. за объект/год	КК	Величина дохода, руб
часть ЗУ под аренду	457,00	9 341,67	11%	84 924,27

Источник: расчеты Исполнителя, Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидки на торг, ставки капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 340, табл.324

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Анализ доходоприносящей площади оцениваемых объектов

Поскольку в рамках настоящего исследования Оценщик опирается на данные фактически заключенных долгосрочных договоров аренды, в которых указаны конкретные площади разных типов помещений, определенные в соответствии со стандартом BOMA и передаваемые арендатору, из состава рассматриваемых площадей исключены помещения, в силу своего назначения неспособные сдаваться в аренду и генерировать доход, такие как лестницы и лестничные клетки, лифтовые холлы, зоны ресепшн, охраны и т.д., венткамеры и т.д.

Величина доходоприносящей площади оцениваемого Объекта принята по предоставленным Заказчиком данным, а именно согласно положениям существующих долгосрочных договоров аренды.

Потери от недозагрузки

Недогрузка связана преимущественно с общей площадью объекта и со сроком экспозиции на аренду.

Значение потерь от недозагрузки было определено как среднерыночное значение по данным различных источников.

В рамках анализа рынка складской недвижимости Оценщик установил, что на момент проведения оценки рынок сопоставимых с оцениваемым высокклассных складов характеризуется низким уровнем вакантности, средний показатель по данным различных аналитических агентств лежит в диапазоне от 2,0% до 3,6%.

Таблица 42. Уровень недозагрузки складов класса А в г. Санкт-Петербург

№ п/п	Источник	Уровень вакантных площадей, %	Ссылка на источник информации
1	IBC Real Estate	3,6%	https://ibcrealestate.ru/research/kommercheskaya-nedvizhimost-sankt-peterburga-predvaritelnye-itogi-i-polugodiya-2025-/
2	NF Group	2,0%	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-sankt-peterburg-i-leningradskaya-oblast-1-kvartal-2025
3	Nicoliers	2,3%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/
	Среднее значение	2,6%	

Источник: анализ Исполнителя

Для целей дальнейшего расчета учитывался усредненный показатель по данным аналитических отчетов, составивший 2,6%.

Ввиду того, что на дату оценки и на ближайшие несколько периодов все площади склада сданы в аренду по долгосрочному договору и вакантные площади отсутствуют, в рамках итогового расчета потери от недозагрузки составили 0 рублей.

Потери от неплатежей

С учетом преобладающего в настоящее время механизма авансовых расчетов по договорам аренды подобной недвижимости, потери от неплатежей в данном случае принимаются равными нулю.

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход (NOI) определяется как действительный валовой доход от недвижимости за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов.

$NOI = EGI - OE$, где

- EGI - действительный валовой доход,
- OE - операционные расходы.

Операционные расходы

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей эксплуатационных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

В теории оценки операционные расходы группируются в два блока: постоянные расходы; переменные расходы.

Постоянные расходы (fixed expenses) - это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов - поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$ОР = У_{пос} + У_{пер} + Р_{зам}$,

Где:

- У_{пос} - условно постоянные операционные расходы;
- У_{пер} - условно переменные операционные расходы;
- Р_{зам} - резерв на замещение. **Резерв на замещение** - ресурс на отложенный ремонт.

Расходы на содержание объекта (или операционные расходы) - это расходы, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода за исключением расходов по обслуживанию долга.

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"⁶аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Как показал анализ различных договоров аренды недвижимости, зачастую в состав операционных расходов (включаемых в арендную ставку) не включается ряд статей. Так, например, традиционно оплата

⁶ Федотова М. А., Рослова В. Ю., Щербаков О. Н. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 310.

коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют.

В рамках настоящего Отчета регулярные операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные расходы;
- коммунальные расходы;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- налог на имущество;
- налог за земельный участок.

Эксплуатационные расходы

Согласно пп. 15 п. 7 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки". Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку. В соответствии с письмом ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес» сведения, указанные в предоставляемых документах, содержащие коммерческие условия, а также контрагенты по договорам являются по своему характеру конфиденциальной информацией. Учитывая тот факт, что информация, указанная в договоре аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договора аренды и т. д.), договорах и соглашениях на содержание и эксплуатацию по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, а также договоров и соглашений на содержание и эксплуатацию с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

Для обеспечения деятельности складского комплекса заключены следующие договоры:

- Договор на эксплуатационное обслуживание от 23.12.2016 г.
- Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка № 78:37:1781904:3326 и участия в содержании и эксплуатации логистического складского комплекса «Логопарк КАД» от 23.12.2016 г.

Согласно Договору на эксплуатационное обслуживание от 23.12.2016 г. под эксплуатационным обслуживанием Здания и Инженерных систем понимается комплекс организационных и технических мероприятий в период жизненного цикла Здания и Инженерных систем в целом и оборудования, входящего в состав этих систем, включающий в себя планирование работ, мониторинг состояния, техническое обслуживание.

Оплата по данному договору на момент заключения договора составляла 392 195,50 руб. в месяц без НДС. Начиная с 01.01.2018 г. и далее ежегодно стоимость услуг подлежит индексации на уровень инфляции за предшествующий год (декабрь к декабрю пред. года)

Далее представлен расчет индексации эксплуатационных расходов.

Таблица 43. Расчет индексации эксплуатационных расходов.

31.12.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
2,51%	4,26%	3,04%	4,91%	8,39%	11,94%	7,42%	9,52%	
392 195,5	402 039,6	419 166,5	431 909,2	453 115,9	491 132,3	549 773,5	590 566,7	646 788,7

Источник: расчеты Исполнителя, <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>

Таблица 44. Расчет эксплуатационных расходов для оцениваемого объекта

Показатель	Ед. изм.	Значение	Источник
Эксплуатационные расходы			
Общая площадь помещений фактические данные:	кв. м	23 351,4	Задание на оценку
в том числе:			
Расходы на эксплуатацию	руб./мес. без НДС	646 788,7	Договор на эксплуатационное обслуживание от 23.12.2016
Общая площадь помещений по договору эксплуатации	кв. м	23 351,4	
Общая площадь оцениваемых помещений	кв. м	23 351,4	Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН
Доля от общей площади по договору эксплуатации		1,00	
Расходы на эксплуатацию	руб./мес. без НДС	646 788,7	
то же	руб./год без НДС	7 761 464	

Источник: анализ Исполнителя

Расходы по Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка № 78:37:1781904:3326 и участии в содержании и эксплуатации логистического складского комплекса «Логопарк КАД» от 23.12.2016 года на момент заключения договора составляли 588 293,25 руб. в месяц без НДС. Начиная с 01.01.2018 г. и далее ежегодно стоимость услуг подлежит индексации на уровень инфляции за предшествующий год (декабрь к декабрю пред. года)

Таблица 45. Расчет индексации расходов по Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка № 78:37:1781904:3326 и участии в содержании и эксплуатации логистического складского комплекса

31.12.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
2,51%	4,26%	3,04%	4,91%	8,39%	11,94%	7,42%	9,52%	
588 293,25	603 059,4	628 749,7	647 863,7	679 673,8	736 698,5	824 660,3	885 850,1	970 183,0

Источник: расчеты Исполнителя, <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>

Таблица 46. Расходы по по Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка № 78:37:1781904:3326 и участии в содержании и эксплуатации логистического складского комплекса

Показатель	Ед. изм.	Значение в уровне цен на дату заключения Соглашения (23.12.2016 г.)	Значение в уровне цен на дату оценки 11.07.2025 г.
Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка № 78:37:1781904:3326 и участии в содержании и эксплуатации логистического складского комплекса «Логопарк КАД» от 23.12.2016 г.	руб./мес. без НДС	588 293,25	970 183
то же	руб./год без НДС	7 059 519	11 642 196
Оплата по договору	руб./кв.м./год без НДС		499

Источник: анализ Исполнителя

Коммунальные платежи

Коммунальные платежи оплачиваются арендатором в полном объеме на основании установленных тарифов и объема расходов по факту потребления. Таким образом, в рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки величина коммунальных расходов не учитывалась, так как данные расходы оплачиваются арендатором помещений дополнительно в полном объеме.

Расходы на страхование

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования.

В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной 0,05% от остаточной балансовой стоимости объекта (на уровне минимального значения, учитывая площадь объекта).

Таблица 47. Анализ величины расходов на страхование

№ п/п	Компания	Минимальное значение, %	Минимальное значение, %	Среднее значение, %
1	ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
2	ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
3	ЗАО "ГУТА-Страхование" (производственные здания)	0,05%	0,30%	0,18%
4	ООО «ПСБ-Страхование	0,02%	0,20%	0,11%
	Среднее значение	0,05%	0,29%	0,17%

Источник: Бюллетень RWAY №238, январь 2015, стр. 103, <https://www.psbins.ru/corporate/zdanij/>

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода за вычетом стоимости земельных участков. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз. По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Резерв на замещение

Резерв на замещение варьируется в диапазоне от 1% до 5% от выручки от аренды (действительный валовый доход) при рыночной загрузке площадей. Учитывая год постройки складского комплекса для целей настоящего расчета использовано максимальное значение показателя: 5%.

Источник: https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf

Налог на имущество

Ставка налога на имущество составляет 2,2% от среднегодовой остаточной стоимости налогооблагаемого имущества.

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода за вычетом стоимости земельного участка. Прогнозирование остаточной стоимости производится с учетом ставки амортизации, определенной исходя и срока службы для подобных активов на уровне 45 лет (данные Marshal & Swift). Таким образом, величина ставки амортизации определяется по формуле $1/45$ и составляет 2,22% в год.

Земельный налог

Земельный налог рассчитывается как % от кадастровой стоимости земельных участков, входящих в состав объекта оценки:

Таблица 48. Вводные данные для прогнозирования земельного налога

Показатель	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Ставка налога на землю	% от кадастровой стоимости	1,50%	https://www.nalog.gov.ru/m50/service/tax/d1328380/
Кадастровая стоимость земельного участка	тыс. руб.	94 749	данные выписки из ЕГРН

Источник: анализ Исполнителя

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость. С экономической точки зрения ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

Коэффициент капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

Коэффициент капитализации должен содержать в себе две составляющие:

- доход на капитал (ставка дисконтирования);
- возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации был рассчитан на основании рыночных данных с использованием нескольких источников, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости.

Таблица 49. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Ссылка на источник информации
1	Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия", под редакцией Л. А. Лейфера	8,20%	14,90%	11,50%	Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия", под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 77 https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
2	Nicoliers	11,50%	13,50%	12,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-kvartal-2025
3	NF Group	11,00%	13,00%	12,00%	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/
4	IBC Real Estate	11,25%	13,00%	12,13%	
Среднее значение		10,49%	13,60%	12,03%	

Источник: анализ Исполнителя

В рамках настоящей работы Исполнителем было использовано среднее значение коэффициента в размере 12,03%.

Значение коэффициента капитализации составляет 12,03%.

ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таблица 50. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода методом прямой капитализации

Показатель	Ед. изм.	База	Значение
Арендпригодная площадь, в т.ч.:	кв. м		23 097,2
Площади, занимаемые на дату оценки Арендаторами	кв. м		
Складские помещения	кв. м	19 306,3	19 306,3
Помещения антресоли	кв. м	2 339,4	2 339,4
Офисные помещения	кв. м	1 298,3	1 298,3
Технические помещения	кв. м	153,2	153,2
Паркинг грузовой (15 мест)	м/м	15,0	15,0
Паркинг легковой (15 мест)	м/м	15,0	15,0
Арендная ставка базовая (без НДС, без учета ОП арендатора):			
Для площадей, занимаемых на дату оценки Арендаторами			
Складские помещения	руб./кв. м/год	8 480	8 480
Помещения антресоли	руб./кв. м/год	7 848	7 848
Офисные помещения	руб./кв. м/год	15 695,9	15 696
Технические помещения	руб./кв. м/год	8 480	8 480
Паркинг грузовой (15 мест)	руб./м/ м/год	164 807	164 807
Паркинг легковой (15 мест)	руб./м/ м/год	58 860	58 860
Возмещаемые операционные расходы			
Договор 1	руб./кв. м/год	2 158,18	2 158
Потенциальный валовой доход	тыс. руб.		256 957
Базовая арендная плата	тыс. руб.		207 109
Для площадей, занимаемых на дату оценки Арендаторами			
Складские помещения	тыс. руб.		163 718
Помещения антресоли	тыс. руб.		18 360

Показатель	Ед. изм.	База	Значение
Офисные помещения	тыс. руб.		20 378
Технические помещения	тыс. руб.		1 299
Паркинг грузовой (15 мест)	тыс. руб.		2 472
Паркинг легковой (15 мест)	тыс. руб.		883
Для площадей, освобождаемых в прогнозном периоде			
Складские помещения	тыс. руб.		0
Помещения антресоли	тыс. руб.		0
Офисные помещения	тыс. руб.		0
Технические помещения	тыс. руб.		0
Паркинг грузовой (15 мест)	тыс. руб.		0
Паркинг легковой (15 мест)	тыс. руб.		0
Возмещаемые операционные расходы	тыс. руб.		49 848
Возмещаемые операционные расходы	тыс. руб.		49 848
Для площадей, освобождаемых в прогнозном периоде	тыс. руб.		0
Действительный валовой доход			
Площади, занимаемые на дату оценки Арендаторами	кв. м	23 097,22	23 097,22
Складские помещения	кв. м	19 306	19 306
Помещения антресоли	кв. м	2 339	2 339
Офисные помещения	кв. м	1 298	1 298
Технические помещения	кв. м	153	153
Паркинг грузовой (15 мест)	м/м	15	15
Паркинг легковой (15 мест)	м/м	15	15
Площади, освобождаемые в прогнозном периоде	кв. м	0	0
Недозагрузка	%	2,6%	
Для площадей, освобождаемых в прогнозном периоде	%		2,6%
Потери от недозагрузки	тыс. руб.		0
Для площадей, освобождаемых в прогнозном периоде	тыс. руб.		0
Недосбор платежей	%	0,0%	0%
Потери от недосбора платежей	тыс. руб.		0
Действительный валовой доход	тыс. руб.		256 957
Операционные расходы			
Эксплуатационные расходы	тыс. руб.	19 404	19 404
Эксплуатационные расходы (фактические)			
в том числе:			
Эксплуатационные расходы (Договор на эксплуатационное обслуживание от 23.12.2016)	тыс. руб.	7 761	7 761
Эксплуатационные расходы (Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка № 78:37:1781904:3326 и участии в содержании и эксплуатации логистического складского комплекса «Логопарк КАД» от 23.12.2016 г.), в том числе:			
право пользования частью участка с целью содержания, обслуживания, ремон-та и т.д. Комплекса	тыс. руб.	11 642	11 642
Тариф на страхование	%	0,05%	
База для расчета расходов на страхование	%	1 472 945	
Расходы на страхование	тыс. руб.		700
Расчет налога на имущество			
Балансовая стоимость на начало периода	тыс. руб.	1 472 945	1 472 945
Амортизация за период	тыс. руб.	2,22%	32 699
Балансовая стоимость на конец периода	тыс. руб.		1 440 246
Налог на имущество	тыс. руб.	2,20%	32 045
Расчет земельного налога			
Кадастровая стоимость земельных участков	тыс. руб.	94 749	
Налоговая ставка	%	1,50%	
Земельный налог	тыс. руб.		1 421
ИТОГО операционные расходы	тыс. руб.		53 570
то же	руб/кв. м/год		2 319
Резерв на замещение	% от выручки	5,00%	5,00%
Резерв на замещение	тыс. руб.		12 848
Чистый операционный доход	тыс. руб.		190 540
Денежный поток	тыс. руб.		190 540
КК, %	%	12,03%	
Доход от части зу под аренду	тыс. руб.		85
Стоимость оцениваемого объекта (без НДС), округленно	тыс. руб.	1 583 956	
в том числе:			
Стоимость земельных участков	тыс. руб.	111 011	
Стоимость зданий и сооружений	тыс. руб.	1 472 945	1 472 945

Источник: Расчеты Оценщика

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки 11 июля 2025 г. округленно составляет:

1 583 956 000 руб. без учета НДС

Один миллиард пятьсот восемьдесят три миллиона девятьсот пятьдесят шесть тысяч рублей.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В данном разделе отчета рамках Сравнительного подхода к оценке определяется справедливая стоимость земельного участка как условно-свободного от зданий, строений, сооружений и иных улучшений.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные этапы сравнительного подхода (ФСО V, раздел II, п.9):

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

ВЫБОР МЕТОДА, ИСПОЛЬЗУЕМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 14 ФСО № 1, 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. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- сочетания количественных и качественных методов.

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.

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.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Метод корректировок (здесь и далее - метод сравнения продаж) применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

В данном случае в качестве аналогов могут служить объекты схожие с оцениваемым земельным участком по следующим характеристикам:

- Местоположение (Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка и сопоставимые локации);
- Инфраструктура;
- Расположение относительно крупных автомагистралей;
- Вид использования и (или) зонирование (категория земель - земли населенных пунктов, текущее назначение - для размещения складских объектов, НЭИ - для размещения зданий складского назначения);
- Здания и сооружения – в целях настоящего расчета участок оценивается как условно свободный (незастроенный);
- Инженерные коммуникации - наличие, возможность подключения, размещения относительно участка.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. Поскольку одной из типичных для рынка единиц сравнения является площадь земельного участка в сотках, данный параметр выбран в качестве единицы сравнения.

Расчет рыночной стоимости, а также обоснование приведенных корректировок приведены ниже.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВ

В рамках настоящей оценки был применен математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок в процентном выражении по каждому аналогу в общей сумме корректировок в процентном выражении аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле (корректировки на торг и право в расчет не принимались, как общие для всех объектов-аналогов):

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

- K – искомый весовой коэффициент;
- n – номер аналога
- $S_{1..n}$ - сумма корректировок в процентном выражении аналога, для которого производится расчет;
- S_1 - сумма корректировок в процентном выражении 1 –го аналога;
- S_2 - сумма корректировок в процентном выражении 2-го аналога;
- S_n - сумма корректировок в процентном выражении n-го аналога.

Зависимость веса от суммы корректировок не линейная. Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и $+1$ равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1 , который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

Таблица 51. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание объектов				
Ссылка на Интернет-сайт		https://spb.cian.ru/sale/commercial/296300124/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/306006199/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/312101662/
Наименование объекта сделки	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер	78:37:1781904:3324		78:37:0017212:427	
Сегмент рынка	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок
Цена предложения, руб.	-	450 000 000,00	386 050 000,00	217 000 000,00
в т.ч. капитальные строения	-	0,00	0,00	0,00
Цена предложения, руб./сот.	-	253 521,13	349 768,51	310 000,00
Анализ условий сделки				
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Условия финансирования	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные типичные условия)		типичные	типичные	типичные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		253 521,13	349 768,51	310 000,00
Условия платежа	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		253 521,13	349 768,51	310 000,00
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам 11.07.2025 предложений, иные условия)		24.04.2025, актуально на дату оценки	07.07.2025, актуально на дату оценки	07.07.2025, актуально на дату оценки
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		253 521,13	349 768,51	310 000,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		253 521,13	349 768,51	310 000,00
Статус (скидки к ценам предложений)	-	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг
Корректировка	-	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб./сот.		227 661,97	314 092,12	278 380,00
Сводная корректировка	-	0,90	0,90	0,90
Анализ местоположения и ближайшего окружения				
Местоположение объекта	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветовское", участок 113. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, тер. предприятия "Ленсоветовское", уч. 113.	Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия "Детскоесельское", участок 56, (Колпинский)	Санкт-Петербург, город Колпино, территория предприятия "Ленсоветовское", участок 279	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Шушары, территория предприятия "Ленсоветовское"
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		227 661,97	314 092,12	278 380,00
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (2-я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (1-я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (1-я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (2-я линия)
Корректировка	-	0,85	0,85	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		193 512,68	266 978,31	278 380,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		193 512,68	266 978,31	278 380,00
Наличие подъездных ж/д путей	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		193 512,68	266 978,31	278 380,00
Сводная корректировка	-	0,85	0,85	1,00
Анализ качественных характеристик				
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		193 512,68	266 978,31	278 380,00
Целевое назначение	Для размещения складских объектов	Склады	Склады	Склады
Зона по ПЗЗ	Для размещения складских объектов	ТПД1_3 многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности	ТПД1_3 многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности	ТПД1_3 многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		193 512,68	266 978,31	278 380,00
Рельеф	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		193 512,68	266 978,31	278 380,00
Форма	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./сот.		193 512,68	266 978,31	278 380,00
Обременения (строения под снос)	нет (условно свободный)	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		193 512,68	266 978,31	278 380,00
Общая площадь, сот.	384,64	1 775	1 104	700
Корректировка	-	1,22	1,15	1,08
Скорректированная цена, руб./сот.		236 073,98	306 190,04	300 914,90
Сети, коммуникации, благоустройство	условно-свободный (по границе)	(по по границе	по границе	по границе
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		236 073,98	306 190,04	300 914,90
Сводная корректировка	-	1,22	1,15	1,08
Итоговый расчет				
Итоговая относительная корректировка	-	0,93	0,88	0,97
Итоговая абсолютная корректировка	-	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сот., руб.		236 073,98	306 190,04	300 914,90
Абсолютная валовая коррекция		0,47	0,40	0,18
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции		2,12	2,51	5,47
Весовой коэффициент		0,21	0,25	0,54
Рыночная стоимость земельного участка, руб./сот.	288 611,33			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	111 011 000			

Источник: данные Заказчика, расчеты Исполнителя

Показатель совокупной валовой коррекции при расчете справедливой стоимости земельного участка (не вкл. корректировку на торг) в рамках Сравнительного подхода по некоторым объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что объем предложения подобных объектов в рассматриваемой локации несколько ограничен в силу их площади, наличия коммуникаций и возможностей подключения, в связи с чем были введены существенные корректировки. Действующее законодательство в сфере оценочной деятельности не содержит положений, ограничивающих применение подобных объектов-аналогов в целях оценки.

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым Объектом и сопоставимым аналогом.

Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в относительном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Порядок внесения поправок следующий: рыночные условия и условия сделки, местоположение, физические поправки.

Величины корректировок определены по данным справочников Лейфера Л.А. (Справочник Оценщика недвижимости - 2025) и данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» для земельных участков.

В качестве основного используются данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» для земельных участков на 01.04.2025 г., как наиболее актуальные данные.

АНАЛИЗ УСЛОВИЙ СДЕЛКИ

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Тип сделки	Публичная оферта	Все объекты-аналоги выставлены на рынке в форме публичной оферты, все заинтересованные стороны могут получить исчерпывающую информацию о деталях сделки	В корректировке не нуждается
Вид оплаты	Денежные средства	Сделка производится путем обмена прав на денежные средства	В корректировке не нуждается
Дата оферты	11 июля 2025 г.	Все предложения по продаже актуальны на дату оценки	В корректировке не нуждается
Передаваемые имущественные права	Собственность	Все аналоги принадлежат на праве собственности	В корректировке не нуждается
Статус (скидки к ценам предложений)	Выставлен на продажу с правом торга	Все подобранные объекты-аналоги выставлены на продажу с правом торга	Требуется корректировка

Статус сделки (торг)

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения объектов-аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Величина скидки на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку была определена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2025 "Земельные участки. Часть 2. Полная версия" и принимается равной среднему значению корректировки (-10,2%).

Таблица 52. Корректировка на торг

Категория городов	Сегмент рынка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Санкт-Петербург	Земельные участки под индустриальную застройку	6,0%	14,5%	10,2%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидки на торг, ставки капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 377, табл. 356

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И БЛИЖАЙШЕГО ОКРУЖЕНИЯ

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Местоположение объекта	г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветовское"	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Статус населенного пункта	Областной центр	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Транспортная доступность	Хорошая	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	относительно в непосредственной близости от крупной автомагистрали (2-я линия)	Имеется различие	Требуется корректировка
Наличие подъездных ж/д путей	Нет	Сопоставимы	В корректировке не нуждается

Источник: анализ Исполнителя

Расположение относительно крупных транспортных магистралей

Значение корректировки определено на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2025 "Земельные участки. Часть 1. Полная версия", под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 53. Корректировка на расположение относительно крупных транспортных магистралей

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей	0,85

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 266, табл. 137

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Общая площадь, сот.	384,64	Имеются различия	Требуется корректировка
Категория земель	Земли населенных пунктов	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Целевое назначение / НЭИ (Вид использования и (или) зонирование в соответствии с ГПЗУ и (или) ПЗЗ)	Для размещения складских объектов	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Рельеф	Относительно ровный, вполне пригодный для строительства и использования по назначению	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Обременения (строения под снос)	Нет	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Сети, коммуникации (в контексте перспективного освоения территории)*	Все коммуникации по границе	Сопоставимы	В корректировке не нуждается

Источник: анализ Исполнителя

Общая площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади земельные участки продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Поправки на общую площадь влияют на цену очевидным образом.

Корректировка определена на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация Статриелт.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица 54. Коэффициент торможения

Категория земельного участка	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли населенных пунктов, более 1 млн. человек	-0,13	$Ks = (S_0/S_a)^{-0,13}$

Источник: <https://www.statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda>

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка с кад.№ 78:37:1781904:3324, общей площадью 38 464 кв.м без учета улучшений (зданий и сооружений), рассчитанная Сравнительным подходом, по состоянию на 11 июля 2025 г. составляет округленно 111 011 000 руб. (НДС не облагается).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Принятые допущения:

- В состав Объекта оценки входят Складской корпус по ПЗУ № 2, Контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2 и земельный участок с кадастровым номером 78:37:1781904:3324. Данные активы формируют единый складской объект, в связи с чем было принято решение рассчитывать их справедливую стоимость в составе комплекса.
- Общая площадь оцениваемых объектов капитального строительства принимается к расчету по данным, отраженным в ЕГРН, и составляет 23 351,4 кв. м (23 305 кв. м - Складской корпус по ПЗУ № 2 + 46,4 кв. м - Контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2).
- В рамках настоящего расчета рассматриваемые площади оценивались в общем, без выделения офисной части, т.к. для предложений, представленных на рынке складской недвижимости, не характерно указание конкретных площадей, приходящихся на административную часть складского комплекса. Также подобную информацию не всегда удастся узнать в ходе телефонных переговоров, поскольку представители собственников порой не располагают настолько подробной информацией. В данном случае, принято допущение о том, что доля офисных помещений в оцениваемом складском комплексе является стандартной для комплексов сопоставимого класса и объема. По оценкам СМАО (Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на I кв. 2025 г.) доля офисных помещений в складских комплексах класса А+/А составляет не менее 2%.
- Ввиду того, что на момент оценки уровень вакантности в сегменте высокклассной складской недвижимости находится на рекордно низком уровне, на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга зачастую можно встретить предложения о продаже/аренде складов на этапе строительства или предложения в отношении объектов, возводимых по принципу built-to-suit (согласно пожеланиям и запросу будущего арендатора). В случае если такие предложения использовались для расчета стоимости Объекта оценки, Оценщиком применялись корректирующие коэффициенты.
- Кроме того, также ввиду крайне низкой степени вакантности, Оценщик рассматривал применение аналогов, находящихся на значительном удалении от объекта оценки, но входящим в ту же ценовую зону, согласно опубликованным аналитическим отчетам. В случае, если ценовая зона отличалась, применялись корректирующие коэффициенты. Описание и источники информации в отношении ценовых зон, принятых при проведении настоящей оценки, а также применяемые коэффициенты представлены далее по тексту настоящего раздела.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

В данном случае в качестве аналогов могут служить объекты схожие с оцениваемым складским комплексом по следующим характеристикам:

- Местоположение (Санкт-Петербург);
- Инфраструктура;
- Расположение относительно крупных автомагистралей;
- Класс объекта (Класс А);
- Общая площадь;
- Состояние здания и отделки;
- Материал стен;
- Наличие отопления.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. Поскольку одной из типичных для рынка единицей сравнения является площадь коммерческой недвижимости в кв.м, данный параметр выбран в качестве единицы сравнения.

Расчет рыночной стоимости, а также обоснование приведенных корректировок приведены ниже.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВ

В рамках настоящей оценки был применен математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок в процентном выражении по каждому аналогу в общей сумме корректировок в процентном выражении аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле (корректировки на торг и право в расчет не принимались, как общие для всех объектов-аналогов):

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

- K – искомый весовой коэффициент;
- n – номер аналога
- $S_{1..n}$ - сумма корректировок в процентном выражении аналога, для которого производится расчет;
- S_1 - сумма корректировок в процентном выражении 1 –го аналога;
- S_2 - сумма корректировок в процентном выражении 2-го аналога;
- S_n - сумма корректировок в процентном выражении n-го аналога.

Зависимость веса от суммы корректировок не линейная. Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

Таблица 55. Расчет рыночной стоимости складского комплекса

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объектов					
Ссылка на источник информации	-	https://spb.domclick.ru/card/sale__warehouse__2061140228	https://spb.cian.ru/sale/commercial/318420499/	https://spb.domclick.ru/card/sale__warehouse__1711110268	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proekt_stroitelstva_skladskogo_kompleksa_-_20000_m2_-_petro-slavyanka_4163368124?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YT0xOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtrOjA7fQseF2QfAAAA
Вид использования и (или) зонирование	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	6 000 000 000	1 560 000 000	1 320 000 000	2 000 000 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	94 692	96 095	120 000	100 000
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	-	78 910	80 079	100 000	83 333
Анализ условий сделки					
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	11.07.2025	02.07.2025, актуально на дату оценки	08.07.2025, актуально на дату оценки	02.07.2025, актуально на дату оценки	24.06.2025, актуально на дату оценки
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Объект сделки	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Статус (скидки к ценам предложений)	-	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Сводная корректировка	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Анализ местоположения и ближайшего окружения					
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г	Санкт-Петербург, Московское шоссе 177	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Бадаевский, 3к1	Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 155 ст1	Санкт-Петербург, Колпинский р-н, пос. Петро-Славянка, Софийская ул., 96к2
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка	1	1,00	1,00	1,00	1,00
Инфраструктура местоположения / расположение относительно крупной магистрали	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Подъездные пути	удобные	удобные	удобные	удобные	удобные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Линия расположения	на 2 линии	на 2 линии	на 2 линии	на 2 линии	на 2 линии
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта					
Класс объект недвижимости	A	A	A	A	A
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Состояние здания	хорошее, построен, более 10 лет	хорошее, построен, более 10 лет	хорошее, построен, более 10 лет	хорошее, построен, менее 10 лет	BTS
Корректировка	-	1,00	1,00	0,94	1,04
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие отпоянения	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Материал основных конструкций	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв. м	23 351,4	63 363,2	16 234,0	11 000,0	20 000,0
Корректировка	-	1,00	0,94	0,94	1,00
Общая площадь з/у, кв. м	38 464,0	107 943,0	30 000,0	н/д	н/д
Корректировка	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие холодильных площадей, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь отапливаемых складских помещений, кв. м	100%	63 363,2	13 153,0	11 000,0	20 000,0
Корректировка	-	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет (в объект оценки не входит)	нет	нет	нет	нет

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	-	1,00	0,94	0,88	1,04
Итоговый расчет					
Итоговая относительная корректировка	-	0,95	0,89	0,83	0,99
Итоговая денежная корректировка	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб. (без учета НДС)	-	74 965р.	71 510р.	83 496р.	82 333р.
Абсолютная валовая коррекция		5%	11%	18%	9%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции		20,00	9,09	5,71	11,11
Весовой коэффициент		0,44	0,20	0,12	0,24
Средняя стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб. без учета НДС	77 126	-	-	-	-
Стоимость оцениваемого объекта, руб. (без учета НДС) (округленно)	1 801 000 000	-	-	-	-

Источник: расчеты Исполнителя

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Порядок внесения поправок следующий: экономические характеристики, рыночные условия, местоположение, физические поправки.

Проанализировав и сопоставив выбранные объекты-аналоги с Объектом оценки, оценщики, пришли к выводу, что необходимо внести корректировки по следующим параметрам:

- Скидка к ценам предложений (торг);
- Состояние здания;
- Общая площадь.

По всем остальным анализируемым параметрам к выбранным объектам-аналогам внесение поправок не требуется.

Статус/условия сделки

Ко всем объектам-аналогам вводится понижающая корректировка 0,95, соответствующая складским помещениям и зданиям группы "Б" согласно данным Справочника «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений» по состоянию на 01.04.2025 г. Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт».

Таблица 56. Значение корректировки на торг

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам 3		
				А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов						
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

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

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

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

Состояние здания

Объект оценки представляет собой складской комплекс, построенный в 2014 г. Объект-аналог №3 является складским комплексом, построенным менее 10 лет назад. А Объект-аналог №4 предлагается к продаже по схеме BTS (built-to-suite).

Корректировка на год ввода в эксплуатацию определялась на основании данных "Дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Итоги I квартала 2025 г. на рынке складской недвижимости".

Таблица 57. Корректировка на год ввода в эксплуатацию

Корректировка на эксплуатацию и состояние склада и инженерии	на и	год общее	ввода в физическое	Минимальное значение	максимальное значение	Среднее значение
Отношение цены продажи здания старше 10 лет, к цене продажи здания, введенного в эксплуатацию менее 10 лет назад.				0,97	0,90	0,94

Источник: Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Итоги I квартала 2025 г. на рынке складской недвижимости

Корректировка на разницу в цене для объекта-аналога №4 была определена на основании данных Обзора "2024 Q4 Складская недвижимость", IBC Realty.

Таблица 58. Значение корректировки на объект сделки

Виды складских объектов, передаваемые в аренду	Средневзвешенная арендная ставка, руб.	Величина поправки
Ставка аренды на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	13 000	1,00
Ставка аренды на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	13 000	1,00
Ставка аренды на BTS объекты, руб./кв. м/год, класс А	12 500	1,04

Источник: Обзор "2024 Q4 Складская недвижимость", IBC Realty

Поправки рассчитывались по формуле Ставка аренды на построенный объект / Ставку аренда на объект на этапе строительства (или объект BTS).

Общая площадь

Удельная стоимость объектов с большой площадью, как правило, ниже, чем объектов с меньшей площадью, т.к. их сложнее продать.

Значение корректировки определялось по данным Справочника оценщика недвижимости-2024. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия", под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 59. Корректировка на площадь

Площадь, кв.м. Объект	Площадь, кв.м. Аналог до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
>20000	0,58	0,64	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, под ред. Лейфера Л.А., стр. 246, табл. 162

Таким образом, рыночная стоимость складского комплекса, рассчитанная Сравнительным подходом, по состоянию на 11 июля 2025 г. составляет округленно 1 801 000 000 руб. без учета НДС.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В процессе оценки Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Проведенные расчеты дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о стоимости объекта исследования.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке объекта исследования определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ,
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств,
- способность учитывать специфические особенности объекта исследования, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объектов исследования и цели оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемыми объектами.

При рыночном (сравнительном) подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами.

В рамках данной оценки Сравнительный подход применялся при оценке стоимости земельного участка как условно свободного от строений, входящих в состав Объекта оценки. Рынок продажи земельных участков сопоставимого функционального назначения в Санкт-Петербурге относительно развит, имеется достаточное количество объектов-аналогов, в отношении которых имеются данные о ценах сделок (предложений), количественных и качественных характеристиках для корректного применения Сравнительного подхода. В связи с этим, а также с учетом того факта, что Затратный и Доходный подходы

не применялись для оценки земельного участка как условно-свободного, результату Сравнительного подхода к оценке стоимости земельных участков присваивается вес равный 1,00 (100%).

Так же, Сравнительный подход применялся при оценке стоимости складского комплекса. По состоянию на дату оценки наблюдается высокий спрос и ограниченное предложение в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект (высококласная складская недвижимость класса А).

Доходный подход

Доходный подход дает объективное представление о стоимости объекта, если оно функционирует и способно приносить доход. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод и учитывает такие факторы, как ожидаемая участниками рынка динамика цен и арендных ставок, уровня вакансии (недозагрузки), величину операционных затрат и капитальных вложений и пр.

При проведении оценки Исполнителю была доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы, что подтверждается ссылками на источники информации.

Далее приводится процедура расчета весовых коэффициентов, для результатов оценки стоимости единого объекта недвижимости, полученных в рамках Сравнительного и Доходного подхода.

Таблица 60. Расчет весовых коэффициентов

Критерий	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации в использованном подходе	3	4
Учет основных специфических особенностей Объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.)	5	3
Наличие достоверной исходной информации в примененном подходе	5	3
Отсутствие грубых допущений в примененном подходе	3	3
Адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости)	5	4
Наличие учета рисков	5	0
Степень общего доверия к примененному в оценке подходу	4	3
Итого сумма баллов для данного подхода	30	20
Сумма баллов всех подходов		50
Вес подхода	0,60	0,40

Источник: анализ Исполнителя

Таким образом, результатам Доходного подхода присваивается вес 60%, результатам Сравнительного подхода - 40%.

Затратный подход

В случае неразвитости (либо отсутствия) рынка объекта оценки затратный подход может являться наиболее точным инструментом и может привести к наиболее объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. В связи с этим принято решение отказаться от применения Затратного подхода к оценке стоимости складского комплекса.

Проведенный анализ дал следующие результаты оценки величины рыночной стоимости:

Таблица 61. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, руб. без учета НДС
Сравнительный	1 801 000 000	40%	
Доходный	1 583 956 000	60%	1 670 773 000
Затратный	Не применяется	-	

Источник: расчеты Исполнителя

В том числе:

Таблица 62. Определение итоговой справедливой стоимости земельного участка

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. НДС не облагается	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, руб. НДС не облагается
Сравнительный	111 011 000	100%	
Доходный	Не применяется	-	111 011 000
Затратный	Не применяется	-	

Источник: расчеты Исполнителя

Стоимость оцениваемых объектов в составе Объекта оценки определена с учетом коэффициентов отличия на назначение помещений и пропорционально площади в общей площади улучшений. В таблицах ниже приведен расчет стоимости оцениваемых объектов. В качестве «1» принимается удельная стоимость складских помещений.

Таблица 63. Расчет удельной стоимости

Справедливая стоимость объекта, руб. без НДС, без учета стоимости зу	Общая площадь	Стоимость, руб./кв. м
1 559 762 000	23 351,4	66 795

Источник: расчеты Исполнителя

Назначение площадей определялось Исполнителем на основании данных Технического паспорта на складской корпус по ПЗУ №2, составленный по состоянию на 21.01.2015 г.

Таблица 64. Структура оцениваемых зданий по типу площадей

Наименование	Тип площади	
	складские	административно-бытовые
Складской корпус по ПЗУ №2, кадастровый номер 78:37:1781904:3358, общая площадь 23 305 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г.	22 059,80	1 245,20
Контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2, кадастровый номер 78:37:1781904:3362, общая площадь 46,4 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д.	-	46,4
Итого	22 059,80	1291,6

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Таблица 65. Расчет удельной стоимости для помещений различного назначения

Наименование	Площадь, кв.м	Доля в общей площади помещений объекта оценки, %	Коэффициент назначения	Удельная стоимость, руб./кв. м
Складские помещения	22 059,80	94,47%	1,00	65 173
Административно-бытовые помещения	1291,6	5,53%	1,45	94 501

Источник: расчеты Исполнителя, Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, под ред. Лейфера Л.А., стр. 466, табл. 454

Таблица 66. Расчет справедливой стоимости объекта: контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб., без НДС (20%)
Здание, наименование: контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2, кадастровый номер 78:37:1781904:3362, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 46,4 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396.	46,40	4 384 843

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 67. Заключение об итоговой стоимости Объекта оценки

Объект	Справедливая стоимость объекта, руб. без НДС (20%)
объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка	1 670 773 000

Источник: анализ Оценщика

ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО

СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что с учетом принятых допущений справедливая стоимость объекта оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка округленно составляет:

без учета НДС:

1 670 773 000 руб.

Один миллиард шестьсот семьдесят миллионов семьсот семьдесят три тысячи рублей

с учетом НДС*:

1 982 725 400руб.

Один миллиард девятьсот восемьдесят два миллиона семьсот двадцать пять тысяч четыреста рублей

**в состав оцениваемого объекта входит земельный участок на праве собственности, реализация которого не облагается НДС.*

Далее представлено пообъектовое распределение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с перечнем оцениваемого имущества.

Справедливая стоимость зданий определяется как стоимость оцениваемого объекта за вычетом стоимости земельного участка. Пообъектовое распределение стоимости зданий производится с учетом доли помещений по назначению.

Таблица 68. Результат оценки справедливой стоимости (пообъектно)

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)
Здание, наименование: складской корпус по ПЗУ №2, кадастровый номер 78:37:1781904:3358, назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных 0, общая площадь 23 305 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литеры Г. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871.	1 555 377 157	1 866 452 588

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)
Здание, наименование: контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2, кадастровый номер 78:37:1781904:3362, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 46,4 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396.	4 384 843	5 261 812
Земельный участок с кадастровым номером 78:37:1781904:3324 общей площадью 38 464 +/- 69 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения складских объектов. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветовское", участок 113. почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, тер. Предприятия "Ленсоветовское", уч. 113.	111 011 000	111 011 000
ИТОГО	1 670 773 000	1 982 725 400

Источник: анализ Исполнителя

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Обращаем внимание на то, что вывод о рыночной стоимости рассматриваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость») при которых данные объекты могут перейти из рук в руки по указанной цене.

Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

В случае сделки, осуществленной на других условиях договора купли-продажи, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины рыночной стоимости. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Применяемые ограничения и пределы полученной итоговой стоимости в рамках настоящего Отчета об оценке достоверны лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях: Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в ред.19.12.2022 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта

оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Однако, согласно Заданию на оценку границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость, определять не требуется.

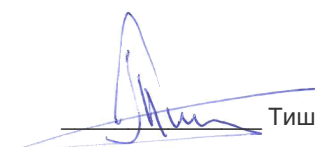
Учитывая вышеизложенное, Оценщик не приводит интервал, в котором может находиться справедливая стоимость прав на Объект оценки.

ПОДТВЕРЖДЕНИЕ НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного Отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный Отчет, не оказывало профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный Отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на 11 июля 2025 г.;
- по всем вопросам, связанным с данным Отчетом, просим обращаться лично к нам, подписавшим настоящий Отчет.

С уважением,


Тишаков О.Т.



ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
- Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
- Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО VI);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Прочие стандарты:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
- Стандарты и правила оценочной деятельности, правила деловой и профессиональной этики Ассоциации СРО «НКСО».

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

- Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
- Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Финансы и статистика, 2008.
- Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: КНОРУС, 2010.

ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 2012 г.

ИНТЕРНЕТ-ИСТОЧНИКИ

- Сайт Министерства экономического развития РФ — www.economy.gov.ru;
- Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) — <https://rosreestr.ru/wps/portal>;
- Сайт интернет-энциклопедии: <https://ru.wikipedia.org/wiki>;
- <http://www.cian.ru>, <https://www.domofond.ru>, а также все иные, указанные в тексте Отчета, и др.

СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Данный раздел содержит расшифровки сокращений и условных обозначений, а также глоссарий терминов, наиболее часто употребляемых в настоящем Отчете.

Таблица 69. Сокращения и условные обозначения

Сокращение	Расшифровка
Заказчик	ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес»
Исполнитель	Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Дата оценки	11 июля 2025 г.
Объект оценки	Объект оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка
ФСО	Федеральные стандарты оценки
НЭИ	Наиболее эффективное использование
АП	Арендная плата
АС	Арендная ставка
ДП	Денежный поток
ОР	Операционные расходы
ЭР	Эксплуатационные расходы
КП / КР	Коммунальные платежи / расходы
КК	Коэффициент капитализации (ставка капитализации)
м/м	машино-место

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №2 к Договору №V-22 НЕ 186 ТСП на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 30.11.2022 года

г. Москва

27 мая 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Маматова Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности № 76A56021-A887-48A1-B101-184955475775 от 24 сентября 2024 года, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»/ЗАО «РОСОЦЕНКА»), именуемое в дальнейшем «Оценщик», в лице генерального директора Иванова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», согласовали настоящее Задание на оценку №2 к Договору №V-22 НЕ 186 ТСП на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 30.11.2022 (далее – Договор и Задание на оценку).

1. В соответствии с Договором Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность произвести в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и Договора независимую оценку справедливой стоимости имущества, приобретаемого в состав имущества и/или составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес» (далее – Фонд).
2. Оценку Объекта оценки по Заданию на оценку осуществляет следующий оценщик - штатный сотрудник Исполнителя (далее - Оценщик):
Тишаков Сергей Леонтьевич, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис №335/2024/СП134/765, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 12.10.2024 по 11.10.2025, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 042626-1 от 02.08.2024; «Оценка бизнеса» №033975-3 от 22.07.2022; «Оценка движимого имущества» № 034930-2 от 21.04.2023. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 3 (трех) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.
3. Стоимость услуг, указанных в п. 1 настоящего Задания на оценку, составляет

Порядок оплаты: оплата оказанных услуг в размере 100% (Ста процентов) производится на основании выставленного Исполнителем счета в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта сдачи-приемки оказанных услуг и получения счета-фактуры. Обязательства по оплате считаются выполненными в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

4. Список документов и информации, необходимых для оказания услуг в соответствии с настоящим Заданием на оценку:
 - Копия выписок из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости и земельного участка, актуальных на дату оценки.
 - Реестр арендаторов с указанием реквизитов договоров аренды, арендуемых площадей, наименования арендаторов, величины и состава арендной ставки, срока договора аренды, условий индексации и пр.
 - Технические паспорта БТИ с экспликацией и поэтажными планами.
 - Данные в Excel и в виде справки об операционных расходах по Объекту оценки (вкл. НДС) с разбивкой по статьям расходов: коммунальные и эксплуатационные,

1	Объект оценки, включая права на объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, в составе:
1.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Здание, наименование: складской корпус по ПЗУ №2, кадастровый номер 78:37:1781904:3358, назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных 0, общая площадь 23 305 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871.
1.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	2. Здание, наименование: контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2, кадастровый номер 78:37:1781904:3362, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 46,4 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396.
1.3	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	3. Земельный участок с кадастровым номером 78:37:1781904:3324 общей площадью 38 464 +/- 69 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения складских объектов. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветовское", участок 113. почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, тер. предприятия "Ленсоветовское", уч. 113. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: Право общей долевой собственности. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес". Ограничения (обременения) прав: Здания пп.1-2 - доверительное управление, п. 1 - аренда; земельный участок – сервитуты, доверительное управление. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.
2	Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28



		декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда.
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ¹
5.	Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда "Современный Арендный бизнес". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
6	Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости:
7	Основания для установления предпосылок стоимости	1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – указана в настоящем Задании на оценку; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».).
8	Дата оценки	11.07.2025 года.

¹ В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

9	Специальные допущения	На основании выписок из ЕГРН на оцениваемый земельный участок и нежилые здания, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета данного обременения.
10	Иные существенные допущения	- В соответствии с выписками из ЕГРН на здания, входящие в состав Объектов оценки №1 и 2, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемые объекты сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Оценка справедливой стоимости объектов оценки будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды. - Если земельные участки попадают в зоны с особыми условиями использования территории, предполагается, что данные условия использования/эксплуатации не препятствуют использованию объекта по текущему (установленному) назначению. - Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. - Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации. - Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. - Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. - Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. - Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. - Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических,



		юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов. 10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
10	Ограничения оценки	Не выявлены на этапе формирования Задания на оценку.
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
12	Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
13	Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	-
14	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не выявлена на этапе формирования Задания на оценку.
	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Определять не требуется.
15	Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется.
16	Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
17	Срок оказания услуг Оценщиком	20 (двадцать) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком всей необходимой информации.

Заказчик
Представитель по доверенности

Оценщик
Генеральный директор

_____/Д.А. Маматов/

_____/А.С. Иванов /



Идентификатор документа eb0e8a7f-7b9b-4208-80f2-0d84324c9497



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Современные Фонды Недвижимости" Маматов Дмитрий Александрович Доверитель: Общество с ограниченной ответственностью "Современные Фонды Недвижимости"	 76a56021-a687-48a1-b101-184955475775 с 24.09.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку с предупреждениями	040119E3008FB1558B4F0B95156CE04DE4 с 01.08.2024 16:36 по 01.08.2025 16:36 GMT+03:00	27.05.2025 11:08 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ЗАО "РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА" /ЗАО "РОСОЦЕНКА" ИВАНОВ АЛЕКСАНДР СЕРГЕЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02215C9E00CDB1DEB64498B054B27DD0A1 с 15.08.2024 12:26 по 15.11.2025 12:26 GMT+03:00	27.05.2025 11:57 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ И АНАЛИЗА ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК

Аренда складского помещения

Аналог №1

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_5955_m2_4010398267?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YT...

06-10-001

2024-06-10-002

2024-06-10-003

2024-06-10-004

2024-06-29-001

2024-06-29-002

2024-06-29-003

20

Склад класса А, 5955 м2

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



1 этаж

2 этаж

3 этаж

4 этаж

5 этаж

6 этаж

7 этаж

8 этаж

9 этаж

10 этаж

11 этаж

12 этаж

13 этаж

14 этаж

15 этаж

16 этаж

17 этаж

18 этаж

19 этаж

20 этаж

21 этаж

22 этаж

23 этаж

24 этаж

25 этаж

26 этаж

27 этаж

28 этаж

29 этаж

30 этаж

31 этаж

32 этаж

33 этаж

34 этаж

35 этаж

36 этаж

37 этаж

38 этаж

39 этаж

40 этаж

41 этаж

42 этаж

43 этаж

44 этаж

45 этаж

46 этаж

47 этаж

48 этаж

49 этаж

50 этаж

51 этаж

52 этаж

53 этаж

54 этаж

55 этаж

56 этаж

57 этаж

58 этаж

59 этаж

60 этаж

61 этаж

62 этаж

63 этаж

64 этаж

65 этаж

66 этаж

67 этаж

68 этаж

69 этаж

70 этаж

71 этаж

72 этаж

73 этаж

74 этаж

75 этаж

76 этаж

77 этаж

78 этаж

79 этаж

80 этаж

81 этаж

82 этаж

83 этаж

84 этаж

85 этаж

86 этаж

87 этаж

88 этаж

89 этаж

90 этаж

91 этаж

92 этаж

93 этаж

94 этаж

95 этаж

96 этаж

97 этаж

98 этаж

99 этаж

100 этаж

6 848 250 Р

в месяц

История цены

1150 Р в месяц за м², залог 6 848 250 Р, без комиссии

8 958 787-66-63

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Управляющая компания Торп Групп

Компания

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Максим Яковлевич

134

 avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_5955_m2_4010398267?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YT...

6-10-001  2024-06-10-002  2024-06-10-003  2024-06-10-004  2024-06-29-001  2024-06-29-002  2024-06-29-003  20

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 5955 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 8 м
Отделка: чистовая

Мощность электросети: 596 кВт,
можно увеличить
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены:
эксплуатационные

6 848 250 ₽
в месяц

 История цены
1 150 ₽ в месяц за м², залог 6 848 250 ₽,
без комиссии

8 958 787-66-63

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Насколько объект подходит для бизнеса

-  Конкуренция в радиусе до 1 км
-  Закрытые точки рядом
-  Пешеходный трафик
-  Автомобильный трафик
-  Средний бюджет семьи
-  Население и жильё в зоне охвата
-  Цены аренды и покупки объектов
-  Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары,
Московское ш., 161к10/1
● Шушары  от 31 мин.

[Показать карту](#)

Управляющая компания **Тор Групп**
Компания



Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Максим Яковлевич

Описание

Аренда от собственника без комиссий и переплат!

 avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_5955_m2_4010398267?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YT...

06-10-001  2024-06-10-002  2024-06-10-003  2024-06-10-004  2024-06-29-001  2024-06-29-002  2024-06-29-003  20

Предлагаем в аренду **складские площади в складском комплексе класса А** на Московском шоссе.

Освобождается с 15.05.2025 года

Общая площадь 5955 м²
Высота потолка 12,5 м.
6 ворот (1 ворота на 860 м), докового типа.
Размер ворот 2.6 х 3 м
Полы с покрытием антипыль.
Нагрузка на пол 4 т/м²
18 метровая зона погрузки перед складом.

Мощность 130 кВт.

Вентиляция складской зоны с помощью люков естественной вентиляции, приточных установок Airmax. В административнобытовых помещениях – общеобменная приточно-вытяжная вентиляция.

Круглосуточная охрана.
2 санузла на антресольном этаже.
Собственная газовая котельная.
Установлены счетчики на воду.

Стоимость аренды 1200 руб/м² в мес с НДС.

Обеспечительный платеж в размере арендной платы за 2 календарных месяца (пополняемый).
Срок аренды – от 5 лет
Индексация арендной платы - ежегодно в размере ИПЦ на товары и услуги в РФ по данным Росстата.

Работаем от собственников – без комиссии для арендатора

Мы сотрудничаем напрямую с владельцами помещений и бизнес-центров по всему Санкт-Петербургу. Для многих БЦ мы выступаем как внешний отдел аренды, поэтому знаем нюансы объектов, условия, а также можем предложить варианты, которых нет в открытом доступе.

6 848 250 ₽
в месяц

 История цены
1 150 ₽ в месяц за м², залог 6 848 250 ₽,
без комиссии

8 958 787-66-63

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Управляющая компания **Тор Групп**
Компания



Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Максим Яковлевич

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_5955_m2_4010398267?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YT...

6-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

месяца (пополняемый).
Срок аренды – от 5 лет
Индексация арендной платы – ежегодно в размере ИПЦ на товары и услуги в РФ по данным Росстата.

Работаем от собственников – без комиссии для арендатора

Мы сотрудничаем напрямую с владельцами помещений и бизнес-центров по всему Санкт-Петербургу. Для многих БЦ мы выступаем как внешний отдел аренды, поэтому знаем нюансы объектов, условия, а также можем предложить варианты, которых нет в открытом доступе.

✦ Вы не платите нам ничего – наша работа полностью оплачивается собственниками по договору.
✦ Подберём быстро – знаем большинство доступных помещений на рынке.
✦ Говорим честно: если объект не ваш – сразу предложим лучший по бюджету и задачам.

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице
Класс здания: А

№ 4010398267 · 3 июля в 13:38 · 252 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

6 848 250 Р
в месяц

История цены
1 150 Р в месяц за м², залог 6 848 250 Р, без комиссии

8 958 787-66-63

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё съёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Управляющая компания Top

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_5955_m2_4010398267?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №2

spb.cian.ru/rent/commercial/317231950/

Доступно обновление Chrome

Обновлено: сегодня, 08:17 · 24 просмотра, нет за сегодня, 12 уникальных

Сдается склад, 17 416 м²

Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Петро-Славянка, Софийская ул., 116к7 На карте
М/ Москвитное, М-10 шоссе 9 км от КАД М/ Пулковское шоссе 14 км от КАД
Обухова 15 мин. Рыбачье 15 мин. Шушары 17 мин.

11 фото

Площадь: 17 416 м² Этаж: 1 из 1 Сеть колонн: 18x24

21 770 000 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 21 116 900

Цена за метр: 15 000 Р в год
Налог: НДС включен: 3 622 528 Р
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 981 145-24-02
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

В3

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Bright Rich St. Petersburg
Документы проверены

На Цан: 7 лет Объектов в работе: 652

136

spb.cian.ru/rent/commercial/317231950/

🔍

☆

16-10-001

📁 2024-06-10-002

📁 2024-06-10-003

📁 2024-06-10-004

📁 2024-06-29-001

📁 2024-06-29-002

📁 2024-06-29-003

📁 2024-06-29-004

Складское помещение 17 416 кв. м в "Софийская 116" от собственника.

Направление: Юг. Шоссе: Московское. Расстояние от КАД: 3.2 км.

Характеристики:

- Класс: А;

- Ограничения по электроэнергии: 630 кВт;

- Ворота: Доки;

- Тип склада: Сухой склад;

- Высота потолков: 12.5 м;

- Нагрузка на пол: 8 т/ кв.м;

- Система пожаротушения: Спринклерная;

- Тип пола: Полы с антипылевым покрытием;

- Пожарная сигнализация: Да;

- Уровень пола: 1.2 м;

- Шаг колонн: 18x24 м.

Арендная ставка: 1 250 руб./кв. м в месяц.

Финансовые условия:

- В стоимость включено: ОПЕХ, НДС;

- Оплачивается отдельно: Коммунальные услуги.

Прямой договор с собственником. Без комиссии и скрытых платежей. Оперативно организуем просмотр и предоставим необходимую информацию.

ID = c_1772927

Свернуть ^

21 770 000 ₽/мес.

👇

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 21 116 900

>

Цена за метр 15 000 в год

Налог НДС включен: 3 622 528 в год

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 981 145-24-02

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети

BR

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Bright Rich St. Petersburg

Документы проверены

На Цане
7 лет

Объектов в работе
652

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/317231950/>

Аналог №3

Сдается склад (А)
в офисно-складском комплексе «FM Logistic (ФМ Логистик) (177к2Е)»

Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 177Б На карте
 М/ Московское, М-10 шоссе 6 км от КАД М/ Пулковское шоссе 13 км от КАД
 00 Шушары 13 мин. 00 Звездная 17 мин. 00 Дунайская 17 мин.

Обновлено: сегодня, 04:01 37 просмотров, нет за сегодня, 14 уникальных

Стандарт

8 536 755 ₽/мес.

Следить за изменением цены Предложите свою цену

Например, 8 280 600

Цена за метр	15 888 ₽ в год
Налог	НДС включен: 1 418 494 ₽
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 981 145-24-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

BR
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Bright Rich St. Petersburg
 Документы проверены

Не Лицензия 7 лет Объявлено в работе 652

20 фото

spb.cian.ru/rent/commercial/313897587/

06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

Площадь
6 447,7 м²

Помещение
Свободно

Этаж
1 из 1

Вис. потолков
12.5 м.

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Охват населения

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи по району

Арендные ставки рядом

Точки притяжения

Конкуренция в радиусе 1 км

Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Складское помещение 6 447,7 кв. м в "АКМ Лоджистикс" от собственника. Объект скоро освободится. Успейте забронировать на выгодных условиях. Готовность ко въезду уточняется по запросу.

Направление: Юг. Шоссе: Московское. Расстояние от КАД: 7 км.

Характеристики:

- Класс: А;
- Ворота: Доки;
- Тип склада: Производственное помещение, Сухой склад;
- Высота потолков: 12.5 м;

8 536 755 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 280 600

Цена за метр 15 888 ₽ в год

Налог НДС включен: 1 418 494 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 981 145-24-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

BR

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Bright Rich St. Petersburg

Документы проверены

На Цикл
7 лет

Объектов в работе
652

spb.cian.ru/rent/commercial/313897587/

06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

Складское помещение 6 447,7 кв. м в "АКМ Лоджистикс" от собственника. Объект скоро освободится. Успейте забронировать на выгодных условиях. Готовность ко въезду уточняется по запросу.

Направление: Юг. Шоссе: Московское. Расстояние от КАД: 7 км.

Характеристики:

- Класс: А;
- Ворота: Доки;
- Тип склада: Производственное помещение, Сухой склад;
- Высота потолков: 12.5 м;
- Нагрузка на пол: 6 т/ кв.м;
- Система пожаротушения: Спринклерная;
- Тип пола: Бетонный пол, С антипылевым покрытием;
- Пожарная сигнализация: Да;
- Уровень пола: 1.2 м;
- Интернет-провайдеры: Авантел, Билайн, Мегафон, Теле 2;
- Шаг колонн: 18x24 м.

Арендная ставка: 1 323,7 руб./кв. м в месяц.

Финансовые условия:

- В стоимость включено: ОРЕХ, НДС;
- Оплачивается отдельно: Коммунальные услуги, Электроэнергия.

Прямой договор с собственником. Без комиссии и скрытых платежей. Оперативно организуем просмотр и предоставим необходимую информацию.

ID = c_1765800

Свернуть

8 536 755 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 280 600

Цена за метр 15 888 ₽ в год

Налог НДС включен: 1 418 494 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 981 145-24-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

BR

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Bright Rich St. Petersburg

Документы проверены

На Цикл
7 лет

Объектов в работе
652

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/313897587/>

138

Аналог №4

spb.domclick.ru/card/rent_warehouse_1711110246

-06-10-001

2024-06-10-002

2024-06-10-003

2024-06-10-004

2024-06-29-001

2024-06-29-002

2024-06-29-003

2024-06-29-004

Санкт-Петербург

Партнерам

Консультация

Разместить объявление

Войти или зарегистрироваться

Домклик

Покупка

Аренда

Новостройки

Построить дом

Ипотека

Услуги

Журнал 19

Риелторы

самолет



8 из 15

22000 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

А
Класс БЦ/ТЦ

Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 155 ст1

Дунайская 2.5 часа

Рыбацкое 2.5 часа

Обухово 2.5 часа

Обновлено 2 июля

На карте

Сдается склад, 22000 м²

27 500 000 ₽/мес.

МЯ

Максим Яковлевич

ТОР Групп

+7 (903) 685-47-18

Поделиться

Избранное

«Лермонтовский 54» от ПИК

«Серия плюс». Выразительная архитектура. Квартиры с террасами и патио

Подробнее

spb.domclick.ru/card/rent_warehouse_1711110246

-06-10-001

2024-06-10-002

2024-06-10-003

2024-06-10-004

2024-06-29-001

2024-06-29-002

2024-06-29-003

2024-06-29-004

Санкт-Петербург

Партнерам

Консультация

Разместить объявление

Войти или зарегистрироваться

Домклик

Покупка

Аренда

Новостройки

Построить дом

Ипотека

Услуги

Журнал 19

Риелторы

самолет



8 из 15

22000 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

А
Класс БЦ/ТЦ

Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 155 ст1

Дунайская 2.5 часа

Рыбацкое 2.5 часа

Обухово 2.5 часа

Обновлено 2 июля

На карте

Сдается склад, 22000 м²

27 500 000 ₽/мес.

МЯ

Максим Яковлевич

ТОР Групп

+7 (903) 685-47-18

Поделиться

Избранное

«Лермонтовский 54» от ПИК

«Серия плюс». Выразительная архитектура. Квартиры с террасами и патио

Подробнее

Описание

Аренда склада в СК «Московское шоссе 157» от собственника без комиссий.Пушкинский район, СК расположен по адресу: г Санкт-Петербург, Московское шоссе, д 153 к 3 стр 1СК находится в 15 минутах на транспорте от метро «Шушары» и 18 минут на транспорте от метро «Купчино».Характеристики склада:- площадь - 22000 кв.м.;- этаж - 1;- высота потолка - 12.5 м.;- вентиляция - приточно-вытяжная;Инфраструктура здания:- режим работы - 24/7;- класс здания - а;- наличие отдельной парковки - есть;- система пожаротушения - есть;- нагрузка на пол - 6;- рабочая высота - 12.5;- наличие ж/д путей - нет;Стоимость аренды за метр квадратный - 1250 рублей.В стоимость аренды входит: Операционные расходы.Объект можно посмотреть по будням с 10 до 18 часов (по предварительной записи).

https://spb.domclick.ru/card/rent_warehouse_1711110246

Аналог №5

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_15000_-60000_m2_7497579976?context=H4slAAAAAAAA_w...

-06-10-001

2024-06-10-002

2024-06-10-003

2024-06-10-004

2024-06-29-001

2024-06-29-002

2024-06-29-003

20

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Складское помещение

Склад А класса, 15000 - 60000 м2

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию

19 500 000 Р

в месяц

История цены

1 300 Р в месяц за м², залог 19 500 000 Р, без комиссии

8 958 600-11-20

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Управляющая компания Торп Групп

Компания

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Максим Яковлевич

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 15000 м²

Мощность электросети: 1500 кВт, можно увеличить

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_15000_-60000_m2_7497579976?context=H4slAAAAAAAA_w...

-06-10-001

2024-06-10-002

2024-06-10-003

2024-06-10-004

2024-06-29-001

2024-06-29-002

2024-06-29-003

20

Этаж: 1

Высота потолков: 12 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: эксплуатационные

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом

Автомобильный трафик

Население и жильё в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш., 70к4А

Показать карту

Описание

Аренда от собственника без комиссий и переплат!

Предлагаю в аренду склад класса А площадью 15000 - 60000 кв м. Строящийся объект.

Шаг колонн 12 x 24 м.

Высота потолка 12,6 м.

19 500 000 Р

в месяц

История цены

1 300 Р в месяц за м², залог 19 500 000 Р, без комиссии

8 958 600-11-20

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Управляющая компания Торп Групп

Компания

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Максим Яковлевич

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_15000_-60000_m2_7497579976?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

140

Аналог №6

spb.cian.ru/rent/commercial/313897626/

Доступно обновление Chrome

06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

Обновлено: сегодня, 04:35 54 просмотра, 1 за сегодня, 20 уникальных

Стандарт

Сдается склад (А)

в складском комплексе «Логопарк М10»

Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш. 139 На карте

М/ Московское, М-10 шоссе 6 км от КАД М/ Пулковское шоссе 13 км от КАД

Купchino 15 мин. Шушары 13 мин. Звездная 17 мин.

Показать все



14 фото

3 987 295 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 867 600

Цена за метр 15 600 ₽ в год

Налог НДС включен: 662 505 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 981 145-24-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

BR

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Bright Rich St. Petersburg

Документы проверены

На Цпан 7 лет

Объектов в работе 652

spb.cian.ru/rent/commercial/313897626/

16:04 08.07.2025

spb.cian.ru/rent/commercial/313897626/

06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

Фотографии (14) Описание Расположение Контактное лицо

Склад, 3 067.15 м²

Складское помещение 3 067.2 кв. м в "Логопарк М10" от собственника.

Направление: Юг. Шоссе: Московское, Софийская ул. Расстояние от КАД: 6.7 км.

Характеристики:

- Класс: А;
- Ограничения по электроэнергии: 400 кВт;
- Ворота: Доки;
- Тип склада: Сухой склад;
- Высота потолков: 12.5 м;
- Нагрузка на пол: 8 т/ кв.м;
- Система пожаротушения: Спринклерная;
- Тип пола: С антипылевым покрытием;
- Уровень пола: 1.2 м;
- Интернет-провайдер: ОБИТ;
- Шаг колонн: 18x24 м.

Арендная ставка: 1 300 руб./кв. м в месяц.

Финансовые условия:

- В стоимость включено: ОПЕХ, НДС;
- Оплачивается отдельно: Коммунальные услуги, Электроэнергия.

Прямой договор с собственником. Без комиссии и скрытых платежей. Оперативно организуем просмотр и предоставим необходимую информацию.

ID = c_763300

Вернуть

3 987 295 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 867 600

Цена за метр 15 600 ₽ в год

Налог НДС включен: 662 505 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 981 145-24-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

BR

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Bright Rich St. Petersburg

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/313897626/>

141

Аналог №7

skladvspb.ru/advert/cklad-vysokogo-klassa-ploshchadyu-4280-m-ryadom-s-metro-5085/

16-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004 » Все за

Склад Производство Автосервис Торговое помещение Холодильная камера Морозильная камера Офис Открытая площадка

Аренда склада класса А общей площадью 4280 м²

5 564 000Р **1200Р**

[Оставить заявку](#) [Задать вопрос специалисту](#)

г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны д. 295 лит. АС
Обухово
Площадь: 4280 м²
пн-пт с 9:00 до 21:00 сб, вс с 10:00 до 19:00

[Распечатать](#) [В избранные](#)

Параметры Описание На карте

Предлагаем в аренду отопляемое складское помещение площадью 4280 м² в складском комплексе высокого класса в Невском районе.

Ваш менеджер 

12:01 10.07.2025

skladvspb.ru/advert/cklad-vysokogo-klassa-ploshchadyu-4280-m-ryadom-s-metro-5085/

06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004 » Все за

Склад Производство Автосервис Торговое помещение Холодильная камера Морозильная камера

Предлагаем в аренду отопляемое складское помещение площадью 4280 м² в складском комплексе высокого класса в Невском районе.

Удобная транспортная доступность. Рядом КАД. В пешей доступности станция метро Обухово.

Характеристики помещения:
Ширина – 36 м, длина – 114 м.
Высота потолка – 14,5 м. Под мезонином – 6,6 м.
Шаг колонн – 36х12 м.
Пол ровный бетонный с антипылевым покрытием.
Нагрузка на пол 7 тонн/м².
Уровень пола – 1,2 м.
Современное светодиодное освещение.
5 доков оборудованных тепловыми завесами, докшелтерами и доклевеллерами.
С противоположной стороны 2 ворот с выходом на ж/д пандус и ж/д ветку.
Спринклерная система автоматического пожаротушения.
Пожарная сигнализация.
Пожарные гидранты.
Приточно-вытяжная вентиляция.
Зарядная комната для зарядки аккумуляторных батарей, оборудованная приточно-вытяжной вентиляцией.
Встроенные офисно-бытовые помещения на мезонине.
Санузлы.

Круглосуточная охрана территории.
Въезд на территорию комплекса по пропускам. Доступ 24 часа.
Современная комплексная система безопасности.
Система видеонаблюдения по периметру складского комплекса.
Контроль доступа.
Площадка для маневрирования большегрузного транспорта.
Ж/д ветка.

На территории имеется своя столовая.

<https://skladvspb.ru/advert/cklad-vysokogo-klassa-ploshchadyu-4280-m-ryadom-s-metro-5085/>

Аналог №8

spb.domclick.ru/card/rent_warehouse__2063961092

16-10-001

2024-06-10-002

2024-06-10-003

2024-06-10-004

2024-06-29-001

2024-06-29-002

2024-06-29-003

2024-06-29-004



Домклик

2 из 17

12000 м²

Площадь

1 из 1

Этаж

A

Класс БЦ/ТЦ

Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 52

Дунайская 2 часа

Обухово 2.5 часа

Проспект Славы 2.5 часа

Обновлено 2 июля

На карте

Сдаётся склад, 12000 м²

14 400 000 ₽/мес.

МЯ Максим Яковлевич

ТОР Групп

+7 (992) 124-47-37

Поделиться

Избранное

Реклама

-23% на квартиры с ключами в этом году

самолет

spb.domclick.ru/card/rent_warehouse__2063961092

-06-10-001

2024-06-10-002

2024-06-10-003

2024-06-10-004

2024-06-29-001

2024-06-29-002

2024-06-29-003

2024-06-29-004

Описание

Аренда склада класса А от собственника без комиссий и переплат! Доступ в помещение с апреля 2025 года! Прямой выезд на Московское шоссе 5 км до КАД Огороженная территория Въезд через КПП, 24/7. Особенности помещения: Площадь 12000 м2 Высота потолка 12,6 м Шаг колонн 12 x 24 м Бетонный пол с покрытием антипыль Высота уровня пола - 1,2 м Нагрузка на пол 8 т/м2 док на 850 м2 Коммуникации: Отопление - центральное от собственной котельни Спринклерная система пожаротушения Освещение - диодное Зарядка для погрузочной техники Парковка на территории для легкового и грузового транспорта. Финансовые условия: Стоимость 1200 руб/м2 в мес. вкл. НДС. КУ оплачивается отдельно Обеспечительный платеж. Работаем со всеми собственниками коммерческой недвижимости! Организую просмотр. Договор напрямую с собственником. Всегда на связи, звоните в любое время. Свяжитесь с нами, и мы поможем найти идеальное помещение для вашего бизнеса!

Параметры объекта

Площадь 12000 м²

Этаж 1

Комнат в помещении 1

Тип здания Складское помещение

Вход в помещение Общий

Тип аренды Прямая

Коммунальные платежи Не включены

Этажей в здании 1

Класс БЦ/ТЦ A

Скрыть

Сдаётся склад, 12000 м²

14 400 000 ₽/мес.

МЯ Максим Яковлевич

ТОР Групп

+7 (992) 124-47-37

Поделиться

Избранное

Реклама

-23% на квартиры с ключами в этом году

самолет

https://spb.domclick.ru/card/rent_warehouse__2063961092

143

Аналог №9

spb.domclick.ru/card/rent_warehouse__1811930205

06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004



2 из 3

3300 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

A
Класс БЦ/ТЦ

Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 177а к1

Рыбцкое 2 часа Дунайская 2.5 часа
Купчино 3 часа

Обновлено 2 июля 30

На карте

Сдаётся склад, 3300 м²
2 970 000 ₽/мес.

МЯ Максим Яковлевич
ТОР Групп
+7 (967) 061-98-42

Поделиться Избранное

ЖК «Полис Новоселье»
студии от 3,8 млн ₽
1-комн. от 4,8 млн ₽
2-комн. от 7,5 млн ₽

ПОЛИС

spb.domclick.ru/card/rent_warehouse__1811930205

06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 177а к1

Рыбцкое 2 часа Дунайская 2.5 часа
Купчино 3 часа

Обновлено 2 июля 30

На карте

Описание

Аренда от собственника без комиссий и переплат! Предлагаю в аренду склад класса А от 3300 до 24 000 кв м. Пол с покрытием антипыль. Отопление - вулкан. Сплинkerная система пожаротушения. Один док на 1000 м2. Есть стеллажи. Стоимость аренды 900 руб/м2 в мес с НДС и ОПЕК. КУ оплачивается отдельно. Возможен долгосрок.

Параметры объекта

Площадь	3300 м²	Этаж	1
Комнат в помещении	1	Тип здания	Складское помещение
Вход в помещение	Общий	Тип аренды	Прямая
Коммунальные платежи	Не включены	Этажей в здании	1
Класс БЦ/ТЦ	A		

Скрыть ^

Сдаётся склад, 3300 м²
2 970 000 ₽/мес.

МЯ Максим Яковлевич
ТОР Групп
+7 (967) 061-98-42

Поделиться Избранное

ЖК «Полис Новоселье»
студии от 3,8 млн ₽
1-комн. от 4,8 млн ₽
2-комн. от 7,5 млн ₽

ПОЛИС

https://spb.domclick.ru/card/rent_warehouse__1811930205

Земельный участок

Аналог №1

spb.cian.ru/sale/commercial/296300124/

06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

Обновлено: 24 апр. 14:01 604 просмотра, 1 за сегодня, 260 уникальных с марта 2024

Продается коммерческая земля, 17,75 га

Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 345с2 [На карте](#)

М/ Московское, М-10 шоссе 11 км от КАД М/ Пулковское шоссе 20 км от КАД

Шушары 17 мин. Дунайская 22 мин. Обухово 23 мин.

Пожаловаться



- Три смежных земельных участка, общей площадью 17,75 га
- В административном отношении СПб утвержден ППЗ, транспорт и промышленность
- Автомобильные приемылки:
- Московское шоссе, доступное движение СПб и МСК, в непосредственной близости развязки
- и Пискарев М-11 шоссе, соединяющее Софийское шоссе и М-11
- Иновенная инфраструктура

Звоните +79216293114 собственник

Фото

450 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 436 500 000

Цена за гектар 25 352 113 ₽

Налог УСН

+7 981 226-81-56

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ID 100856462

Документы проверены

ЖК «Дом на Курской»

Жить в центре мечты и в гармонии с окружением, наслаждаясь историческим Петербургом



spb.cian.ru/sale/commercial/296300124/

06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

- Три смежных земельных участка, общей площадью 17,75 га
- В административном отношении СПб утвержден ППЗ, транспорт и промышленность
- Автомобильные приемылки:
- Московское шоссе, доступное движение СПб и МСК, в непосредственной близости развязки
- и Пискарев М-11 шоссе, соединяющее Софийское шоссе и М-11
- Иновенная инфраструктура

Звоните +79216293114 собственник

Фото



Площадь участка

17,75 га

Первая линия Московского шоссе, развязка Софийское - Московское шоссе - Трасса Нева, промышленность, склады, транспорт 17.75 Га

Напишите автору

450 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 436 500 000

Цена за гектар 25 352 113 ₽

Налог УСН

+7 981 226-81-56

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

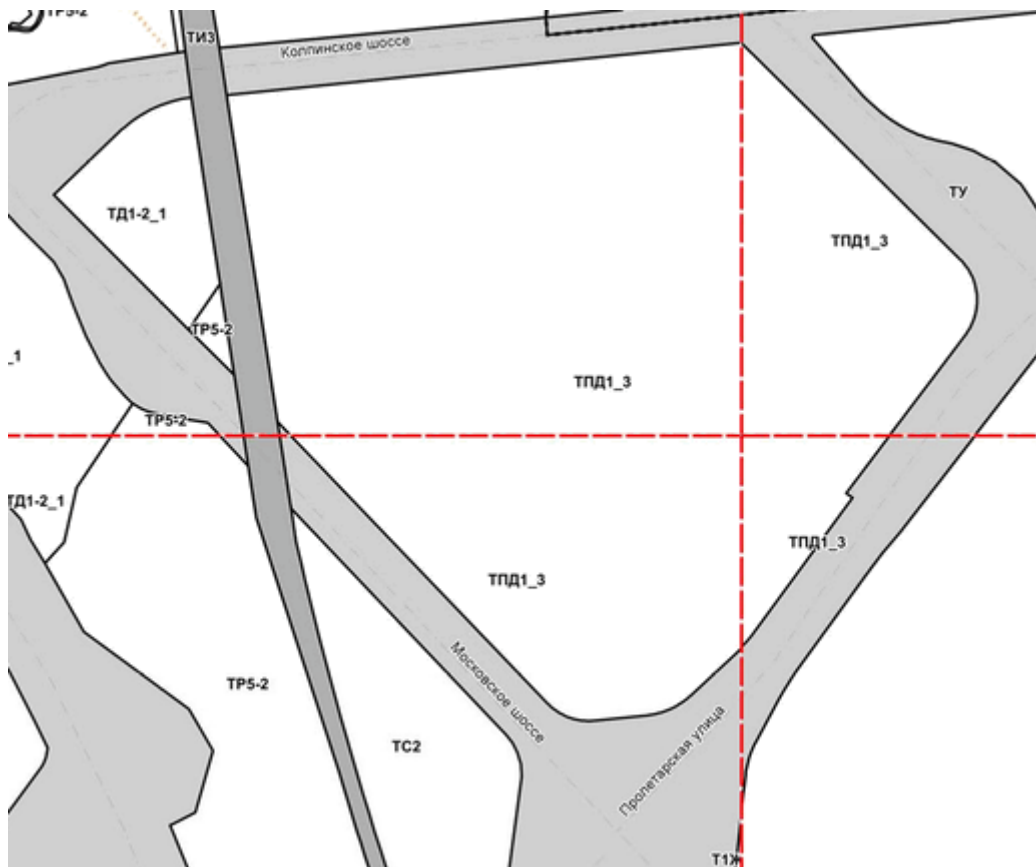
Написать

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ID 100856462

Документы проверены

145



<https://spb.cian.ru/sale/commercial/296300124/>

Аналог №2

spb.cian.ru/sale/commercial/306006199/ Доступно обновление Chrs

16-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004 >> Все за

Обновлено: вчера, 10:19 577 просмотров, 2 за сегодня, 273 уникальных

Продается коммерческая земля, 11 га

Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Колпинское ш., 58к7 [На карте](#)
 // Московское, М-10 шоссе 13 км от КАД // Пулковское шоссе 22 км от КАД.
 Шушары 16 мин. Дунайская 21 мин. Обухово 22 мин.

[Показать](#) [Пополнить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



2 фото

Площадь участка 11 га

386 050 000 ₽ [Следить за изменением цены](#) [Предложить свою цену](#)

Например, 374 468 500

Цена за гектар 35 095 455 ₽
 Налог УСН

+7 981 969-11-45
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

ВР
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Bright Rich St. Petersburg
 Документы проверены

На Цан 7 лет Объектов в работе 652

ВР РИЕЛТОР
 Департамент индустриально-складской и инвестиционной недвижимости

11:08 08.07.2025

spb.cian.ru/sale/commercial/306006199/



16-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004



Площадь участка
11 га

Продажа земельного участка от собственника без комиссии.

ЗУ расположен в восточном направлении. Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому в параметрах указан ближайший. Точный адрес: Санкт-Петербург, Колпино, Софийская ул., уч. 279.

Транспортная доступность:

- КАД 9 км
- Софийская ул. 50 м

Площадь: от 2 до 11 Га.

Назначение: ТПД1_3 Склады, производство 4 и 5 класса опасности.

Коммуникации: возможно подключение всех коммуникаций.

Стоимость: 35 млн руб./Га.

Возможно обсуждение конечной цены.

Услуги сопровождения сделки. Консалтинг, DueD.

Подписание договора купли-продажи с собственником.
Без комиссии, процентов и надбавок.

Звоните, мы оперативно организуем просмотр участка в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы.

ID 341699

[Свернуть](#)

386 050 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 374 468 500

Цена за гектар 35 095 455 ₽

Налог УСН

+7 981 969-11-45

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🔔 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Bright Rich St. Petersburg

🔍 Документы проверены

На Цан

7 лет

Объектов в работе

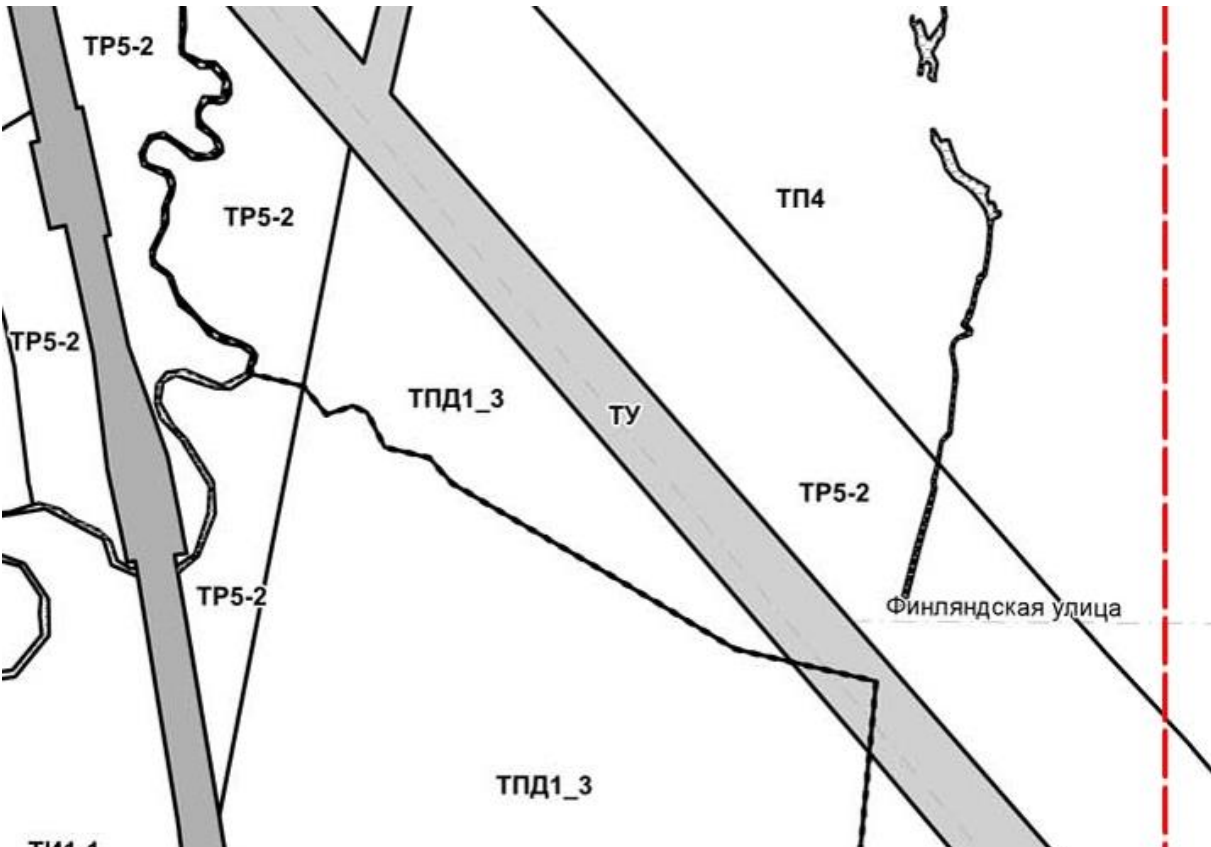
652



РИЕЛТОР

Департамент индустриально-складской и
инвестиционной недвижимости

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/306006199/>



<http://www.peterland.info/pzz/>

Аналог №3

spb.cian.ru/sale/commercial/312101662/

16-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004 >> Все закл

Обновлено: сегодня, 10:18 380 просмотров, 1 за сегодня, 190 уникальных

Стандарт

Продается коммерческая земля, 7 га

Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 120 [На карте](#)
А/ Московское, М-10 шоссе 8 км от КАД А/ Пулковское шоссе 15 км от КАД
🚗 Купчино 11 мин. 🚗 Звездная 12 мин. 🚗 Шушары 13 мин.

📷 📄 📑 📁 📧 📧 Показывать



📷 2 фото

Площадь участка
7 га

217 000 000 ₽  

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Цена за гектар 31 000 000 ₽

Налог УСН

+7 981 969-11-45

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Bright Rich St. Petersburg
📄 Документы проверены

На Цане 7 лет Объектов в работе 650



РИЕЛТОР
Департамент индустриально-складской и инвестиционной недвижимости

spb.cian.ru/sale/commercial/312101662/

16-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

Продажа земельного участка от собственника без комиссии. Возможно увеличение участка до 60 Га.

ЗУ расположен в южном направлении. Точного адреса нет на картах, в параметрах указан блокирующий. Точный адрес: Санкт-Петербург, п. Шушары, Московское шоссе.

Площадь: от 3,6 до 60 Га.
Категория земли: земли населенных пунктов.
Назначение: зоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки (виды разрешенного использования и предельные параметры) (ТПД1_3).

Коммуникации:

- электроэнергия: по границе участка
- водоснабжение: возможно подведение
- газ: по границе участка
- подъездные пути: есть

Стоимость: 31 млн руб./Га.
Возможно обсуждение конечной цены.

Услуги сопровождения сделки. Консалтинг, DueD.
Подписание договора купли-продажи с собственником.
Без комиссии, процентов и надбавок.

Звоните, мы оперативно организуем просмотр участка в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы.

ID 341700

[Свернуть](#)

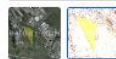
217 000 000 ₺

История цены

Цена за гектар	31 000 000 ₺
Налог	УСН

- ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- 🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

 Быстро отвечает на сообщения



 Площадь участка
7 га



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Bright Rich St. Petersburg
 Документы проверены

На Цион
7 лет

Объектов в работе
650



РИЕЛТОР

Департамент индустриально-складской и



6 000 000 000 ₺

94 692 p/m²

МЯ Максим Яковлевич

 TOP Групп

☎ +7 903 672-21-61

Санкт-Петербург, Шушары

Площадь

63363,2 m²

Комнат в помещении
1

 Отопление
Нет

Этаж

1

Тип здания
Складское помещение

Этажей в здании

1

Вход в помещение
Общий

[Подробнее](#)

Реклама

-23% на *квартиры*
с ключами в этом году

самолет

spb.domclick.ru/card/sale_warehouse__2061140228

16-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

Описание

Предлагаю в продажу склад класса А на Московском шоссе. Площадь 1 этажа - 52352,6 м². Площадь 2 этажа - 7009,6 м². Площадь 3 этажа - 4001,9 м². Площадь земельного участка - 107 943 м². Локация: — Московское шоссе 177 — 17 км КАД. Характеристика склада: — Без стеллажей. — Высота потолка 12 м. — Нагрузка на пол 7 т/м² — Бетонный ровный пол, покрытие антипыль — Шаг колонн 12 х 24 м — Евродоки. Коммуникации: — Магистральный газ — Своя котельная — Мощность 1,5 МВт. Финансовые условия: Точная стоимость продажи после проведения переговоров. Ориентировочная цена 6 000 000 000 руб. [Скрыть](#)

Обновлено 2 июля 33 0

Расположение

Склад, 63363.2 м², 1/1 этаж

6 000 000 000 ₽

94 692 ₽/м²

МЯ Максим Яковлевич

ТОР Групп

+7 903 672-21-61

https://spb.domclick.ru/card/sale_warehouse__2061140228

Аналог №2

spb.cian.ru/sale/commercial/318420499/

16-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

Обновлено: сегодня, 11:25 68 просмотров, нет за сегодня, 25 уникальных

Продается склад (А)

в складе «на 2-м Бадаевском проезде, 3к1»

Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, проезд 2-й Бадаевский, 3к1 [На карте](#)

А/ Московское, М-10 шоссе 2 км от КАД А/ Пулковское шоссе 10 км от КАД

Шушары 7 мин. Звездная 11 мин. Дунайская 12 мин.

[Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



7 фото

1 560 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 513 200 000

Цена за метр 96 095 ₽

Налог НДС включен: 260 000 000 ₽

+7 981 885-71-47

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

IPG

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

IPG.Estate

Документы проверены

На Ции 9 лет

Объектов в работе 9

РИЕЛТОР

Маргарита Чугаева

spb.cian.ru/sale/commercial/318420499/

2024-06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

Площадь: 16 234 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

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

[Купить отчёт у партнера](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Услуги предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Продажа имущественного комплекса в Шушарах
Земельный участок: 3 га
Электрическая мощность: 500 кВт
Отопление от газовой котельной
Стоимость продажи: 1 560 000 000 руб. в т.ч. НДС (20%)

Основной офисно-складской корпус: 12 580 кв.м:
- 9500 м²: складская часть
- 3080 м²: 3-х этажный АБК
- Год постройки 2009
- Рабочая высота 11,5 м
- 8 доков на уровне 1,2 м

1 560 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 1 513 200 000

Цена за метр 96 095 ₽
Налог НДС включен: 260 000 000 ₽

+7 981 885-71-47
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

IPG
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IPG.Estate
Документы проверены

На Цикл: 9 лет Объектов в работе: 9

РИЕЛТОР
Маргарита Чугаева

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/318420499/>

Аналог №3

spb.domclick.ru/card/sale_warehouse__1711110268

2024-06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

Склад, 11000 м², 1/1 этаж

1 210 000 000 ₽
110 000 ₽/м²

МЯ Максим Яковлевич
ТОР Групп
[+7 961 505-27-01](tel:+79615052701)

Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 155 ст1
Район «Пушкинский»
Дунайская 2.5 часа Рыбачье 2.5 часа Обухово 2.5 часа

Площадь: 11000 м² Этаж: 1 Этажей в здании: 1
Комнат в помещении: 1 Тип здания: Складское помещение Вход в помещение: Общий
Отопление: Нет

-23% на квартиры с ключами в этом году
самолет

spb.domclick.ru/card/sale_warehouse_1711110268

06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

Подробнее

Описание

Предлагаю в продажу склад класса А на Московском шоссе. Склад уже введен в эксплуатацию!! Общая площадь 11 000 кв м. Высота потолка 14 м. Пол с покрытием антипыль. Спринклерная система пожаротушения. 11 евродоков. АБК 450 кв м. Доступ 24/7. Парковка на территории. Стоимость продажи 100000 рублей/м2 + НДС. [Скрыть](#)

Обновлено 2 июля 117 0

Расположение

Санкт-Петербург, Шушары, Московское шоссе, 155 ст1

Район «Пушкинский»

Дунайская 2.5 часа Рыбацкое 2.5 часа Обухово 2.5 часа

155 к2 ст1 158 ст1 159 ст4 155 ст1 153 к3

Склад, 11000 м², 1/1 этаж

1 210 000 000 Р

110 000 Р/м²

МЯ Максим Яковлевич

ТОР Групп

+7 961 505-27-01

Реклама

-23% на квартиры с ключами в этом году

самолет

https://spb.domclick.ru/card/sale_warehouse_1711110268

Аналог №4

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proekt_stroitelstva_skladskogo_kompleksa_-_20000_m2_-_petro-slavyanka_4...

06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

Главная > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение

Проект строительства складского комплекса - 20000 м2 - Петро-Славянка

2 000 000 000 Р

100 000 Р за м²

История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

8 958 602-34-45

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ГК "Простые Решения" Компания На Авито с июля 2014 Надежный партнёр Реквизиты проверены Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо Анастасия

О помещении

Общая площадь: 20000 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 12 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 200 кВт

Тип сделки: продажа



avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proekt_stroitelstva_skladskogo_kompleksa_-_20000_m2_-_petro-slavyanka_4...

06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024

Расположение

Санкт-Петербург, Колпинский р-н, пос. Петро-Славянка,
Софийская ул., 96к2
● Рыбацкое ⚡ от 31 мин. ● Шушары ⚡ от 31 мин.
● Обухово ⚡ от 31 мин.

[Показать карту](#)

2 000 000 000 ₽

100 000 ₽ за м²
История цены

Описание

Представляем Вашему вниманию перспективный проект строительства современного склада класса А, который будет реализован в соответствии с индивидуальными требованиями клиента. Площадь объекта составляет **20 000 м2**, что делает его идеальным решением для бизнеса любого масштаба.

Участок земли, на котором планируется строительство, занимает **4 гектара** и обладает всеми необходимыми коммуникациями. Владелец готов рассмотреть различные варианты сотрудничества, включая продажу актива (возможна рассрочка) или долгосрочную аренду.

Локация объекта также является одним из его преимуществ. Расстояние от КАД составляет всего 1,5 километра, ближайшая станция метро – Обухово.

Технические характеристики склада отвечают самым высоким стандартам. Одноэтажное здание имеет общую площадь 20 000 м2 и будет построено в конце 2025 года.

Рабочая высота потолков составляет 12 метров, полы выполнены из антипылевого материала и имеют уровень 1,2 метра, выделенная мощность 200 кВт. Нагрузка на пол достигает 6 тонн на квадратный метр, достаточная для размещения тяжелого оборудования.

Безопасность объекта обеспечивается наличием пожарной сигнализации и системы контроля доступа. Также предусмотрены ворота и доки для удобства разгрузки и погрузки товаров.

Мы готовы обсудить коммерческие условия сотрудничества в индивидуальном порядке, чтобы найти оптимальное решение для Вашего бизнеса.

8 958 602-34-45

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ГК "Простые Решения"

Компания

На Авито с июля 2014

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Анастасия

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proekt_stroitelstva_skladskogo_kompleksa_-_20000_m2_-_petro-slavyanka_4163368124?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YTtoxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA

Данные, используемые в рамках Доходного подхода к оценке

Индексация АС

СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА

В текущих условиях рынок складских помещений класса А в России является одним из наиболее устойчивых сегментов коммерческой недвижимости, спрос на них сохраняется даже в условиях кризиса.

В практике, сложившейся в сегменте, расчеты арендатора и арендодателя состоят из следующих статей:



Первые три составляющие подлежат ежегодной индексации. Размер индексации может быть привязан к индексу потребительских цен, может быть зафиксирован на уровне 5-6% либо представлять собой коридор, например, индексация на уровне ИПЦ, но не менее 4% и не более 8%.*

ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

Это денежная сумма, которая передается в качестве задатка и подразумевает под собой меру обеспечения надлежащего исполнения обязательств по договору.

Размер обеспечительного платежа за помещение в существующих объектах спекулятивного строительства в среднем составляет 1-3 месяца* чистой арендной ставки, а в объектах, строительство которых осуществляется под заказчика, может достигать до 12 месяцев*. Индексация обеспечительного платежа происходит на общем основании в соответствии с условиями, предусмотренными договором.

БАЗОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Базовая арендная плата покрывает затраты собственника на строительство объекта и обеспечивает арендодателю основную прибыль. Арендные платежи производятся, как правило, ежемесячно или ежеквартально на условиях предоплаты.

По итогам 1 квартала 2023 года средневзвешенная запрашиваемая чистая ставка аренды на существующие складские

<https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/skladskaya-nedvizhimost/2023/struktura-arendnogo-platezha-opex/>

88 www.kommersant.ru/doc/5215899

ель закладок (...) Дзен Опубликования НПА Аналитика Прочее дачное Справочно Геопортал Подмос...

 **Коммерсантъ**

[Рынок логистических и складов](#)

14.02.2022, 01:09 обновлено 10:46


1K

Логопарки повышают ставки


2 мин.

Девелоперы складов воспользовались дефицитом площадей



На фоне высокого спроса на склады их девелоперы меняют давно устоявшуюся



систему индексации стоимости аренды. Ссылаясь на увеличившиеся издержки строительства, они стали оговаривать в новых контрактах ежегодное повышение



ставок на 8% против текущих 5%. Арендаторам это грозит удвоением затрат на седьмой год аренды, предупреждают эксперты. Но владельцы логопарков уверены, что компании согласятся на их условия из-за дефицита складов.



<https://www.kommersant.ru/doc/5215899>



Ставки

В течение всего 2023 г. мы отмечаем существенный рост ставок аренды и продажи складских комплексов в Московском регионе.

К концу года средневзвешенные ставки на качественные склады достигли уровня 8 500 руб./кв. м/год без НДС и OPEX, что в 1,5 раза больше чем год назад. Только за последние 6 месяцев ставка выросла на 35%.

При этом сроки заключаемых договоров составляют в среднем 7-10 лет, а иногда достигают 12-15 лет.

Индексация также увеличилась с 5% до 7-9%.

Стоимость продажи складских объектов выросла почти на 30% сравнению с прошлым годом и составила 76 500 руб./кв. м без учета НДС.

На фоне более высокого роста аренды по сравнению с ценами продаж можно отметить и рост ставок капитализации.

Уровень OPEX также продолжил расти в 2023 г., достигнув диапазона в 1600 – 2000 руб./кв. м в среднем в классе А.

В связи с высоким спросом, ограниченным предложением, ростом стоимости строительства, мы ожидаем, что в ближайшие месяцы ставка аренды поднимется до уровня 9 000 - 9 500 руб./кв. м/год без учета НДС и OPEX.

https://cre.ru/analytics/93639

d@gest | Итоги I квартала 2025 г. на рынке складской недвижимости

02

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№8	Корректировка на размер площади арендуемого блока				
	№8.1.	Повышающая корректировка для объекта/блока с площадью менее диапазона ликвидных площадей	1,03	1,07	н/п	н/п
	№8.2.	Понижающая корректировка для объекта (неделимого блока) с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей	н/п	н/п	0,98	0,93
	№9	Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,97	1,00	0,97
Индикаторы уровня расходов	№10	Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)	н/п	н/п	0,85	0,70
	№11	Индикатор уровня возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год)	1 800	2 600	1 600	2 200
	№12	Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)	20%	30%	25%	35%
	№13	Резерв на замещение	1%	5%	1%	4%
Индикаторы уровня доходов	№14	Ставка капитализации, Москва	12,25%	14,25%	12,50%	14,50%
	№15	Ставка капитализации, Санкт-Петербург	12,25%	14,25%	12,75%	14,75%
	№16	Ставка капитализации, регионы	12,50%	14,50%	13,00%	15,00%
	№17	Индексация	7%	10%	7%	10%
	№18	Срок договора, лет	3	7	1	5

Подробное описание корректировок по аренде представлено в приложении

айджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

8

https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf

Расходы на страхование

88 | www.psbins.ru/corporate/zdaniy/ | 
ладок (... |  Дзен |  Объявления |  НПА |  Тесты по направле... |  Аналитика |  Прочее |  Справочно |  Геопортал Подмос... |  Публичная кадаст... |  Публичная кадаст...

Стоимость полиса и страховые суммы

Тарифы на страхование зданий определяются индивидуально по результатам изучения экспертами ООО «СМП-Страхование» Заявления на страхование клиента и зависят от:

- ✓ Типа, назначения и характера использования застрахованного имущества;
- ✓ Года постройки и технического состояния застрахованного имущества;
- ✓ Объема страхового покрытия (рисков);
- ✓ Наличие/отсутствие франшизы;
- ✓ Наличие/отсутствие на объекте систем пожаротушения и прочих факторов риска.

Средний тариф на страхование зданий может составлять от 0,05% до 0,2% от страховой суммы (стоимости имущества) в зависимости от вышеуказанных факторов риска.

Страховая сумма по страхованию зданий/сооружений обычно устанавливается в размере, не превышающем их страховой (действительной) стоимости.

Страхование объектов недвижимости позволяет обеспечить защиту имущественного комплекса предприятий от возможных потерь при наступлении неблагоприятных событий природного или техногенного характера.

Объекты страхования:

- ✓ Административные и производственные здания;
- ✓ Инженерные коммуникации и оборудование.

<https://www.psbins.ru/corporate/zdaniy/>

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.

Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Clever Estate

Базовые страховые тарифы¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

¹ Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.

² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

Резерв на замещение

04

13

Резерв на замещение

Доля (%) расходов на ремонты в валовой выручке от аренды при рыночной загрузке (действительный валовой доход).

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Резерв на замещение	1%	5%	1%	4%

Срок полезного использования для расчета нормы амортизации

LIFE EXPECTANCY GUIDELINES

SECTION 97 PAGE 7
February 2006

TYPICAL BUILDING LIVES																		
OCCUPANCY		CLASS		A	B	C	D	S	OCCUPANCY		CLASS		A	B	C	D	S	
SECTIONS 14 & 44, GARAGES, INDUSTRIALS AND WAREHOUSES																		
Armories, good and excellent				55	50				Industrials, manufacturing, heavy, good and excellent				60	60	55	50	45	50
average				50	40	40			low cost and average				55	55	50	45	45	
Automotive service centers, good				45	40	40			light, good				50	50	45			40
average				40	35	35			average				50	50	40	35	35	
low cost				35	30	30			low cost				45	45	40	35	35	
Broadcasting facilities, good and excellent		55		55	50	45	45		Laboratory buildings, good and excellent				55	55	50	45	45	
average		50		50	45	40	40		low cost and average				50	50	45	40	40	
low cost		45		45	40	35	35		Lofts, excellent				60	60				
Cold storage facilities, excellent				50			45		average and good				55	55	50	40	40	
average and good		50		50	45	40	40		low cost				50	50	40	35		
low cost and fair				40	35	35			Mini-lube garages, good and excellent						40	35	35	
Complete auto dealerships, good and excellent		50		50	45	40	40		low cost and average						35	30	30	
average		45		45	40	35	35		Mini-warehouses, low and high rise, good						45	40	40	
low cost				35	30	30			average				45	45	40	35	35	
Computer centers, good and excellent		50		50	45	40	40		low cost						35	30	30	
low cost and average		45		45	40	35	35		cheap								30	
Creameries, good				45	45	45			Passenger terminals, very good and excellent				45	45	40	40		
average		45		45	35	30	30		average and good				40	40	35	35	35	
low cost				25	20	20			low cost and fair				35	35	30	30	30	
Garages, municipal service, excellent				45			40		control towers, good				35	35				
average and good				40	35	35			average				30	30				
Service and repair garages, good and excellent				40	35	35			low cost				25	25				
low cost and average		40		40	35	30	30		Post offices, main and branch, good and excellent				60	60	55	50	50	
Service garage sheds, good				35	30	30			low cost and average				55	55	50	45	45	
low cost and average				30	25	25			mail processing facilities, good						50			45
Storage, average		45		45	40	35	35		average				50	50	45			40
Hangars, maintenance, excellent				45			40		Showrooms, good and excellent				50	50	45	40	40	
good				40			40		average				45	45	40	35	35	
average				40	35	35			low cost						35	30	30	
low cost				35	30	30			Transit warehouses, average and good						45	40	40	
Storage, excellent				40			40		Underground parking garages, average				45	45				
good				40			35		Warehouses, distribution, good and excellent				55	55	50	45	45	
average				35	30	30			average				50	50	45	40	40	
low cost				30	30	30			low cost						40	35	35	
cheap						20	20		Storage and mega storage, excellent						50			45
T-hangars, average				30			30		average and good				50	50	45	40	40	
low cost						20	20		cheap and low cost				45	45	40	35	35	
Industrial flex-mail buildings, average and good				50	40	40			Miscellaneous buildings, excellent				60	60	55	45	45	
low cost				40	35	35			average and good				55	55	50	40	40	
Industrials, engineering, good and excellent		55		55	50	45	45		low cost				50	50	40	35	35	
average		50		50	45	40	40		Misc. structures, shipping docks								40	40
low cost		50		50	40	35	35		loading docks, excellent								35	35
									average and good								30	30
									low cost								25	

MARSHALL VALUATION SERVICE
©2006 MARSHALL & SWIFT/BOECKH, LLC and its licensors. All rights reserved.

swiftestimator.com - building cost reports online
2/2006

Коэффициент капитализации

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.	
	ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.	

Таблица 31. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,8%	7,3%	14,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,5%	8,2%	14,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,4%	8,7%	16,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	7,3%	14,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	8,3%	15,0%

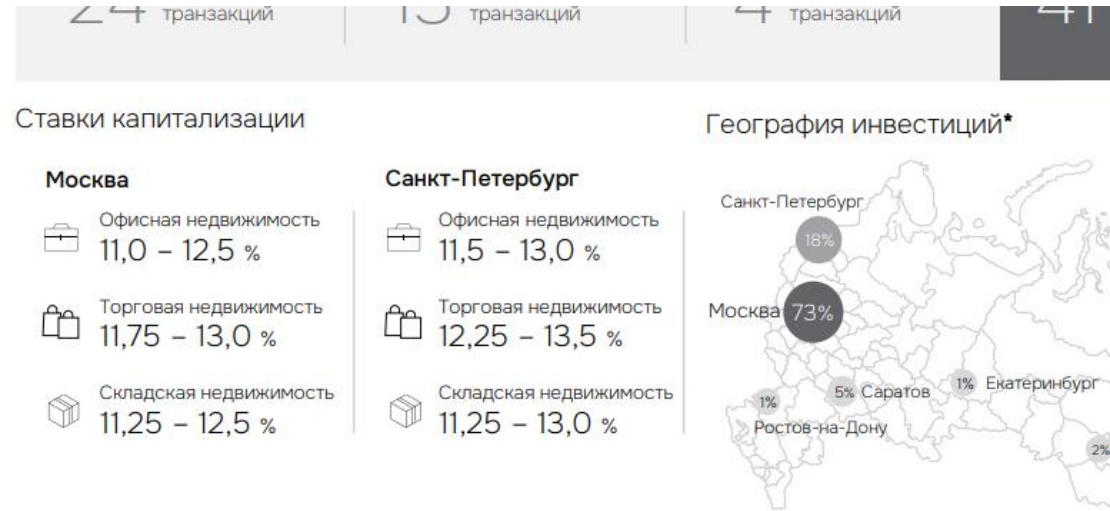
Таблица 32. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,9%	7,4%	14,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	7,6%	14,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,4%	7,7%	15,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,5%	7,8%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	8,4%	15,1%

Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	I квартал 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,2	183,4	550-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10-11	9,5-10,5	10-11	10-11	10-11
Торговая недвижимость	10-11	10,5-11,5	11-12	11-12	11-12
Складская недвижимость	11-13	10,5-12	11-12,5	11-12,5	11-12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10-11	10-11	10,5-11,5	10,5-11,5	10,5-11,5
Торговая недвижимость	10-11	10,5-11,5	11-12	11-12	11-12
Складская недвижимость	11-13	11-13	11,5-13,5	11,5-13,5	11,5-13,5

<https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>



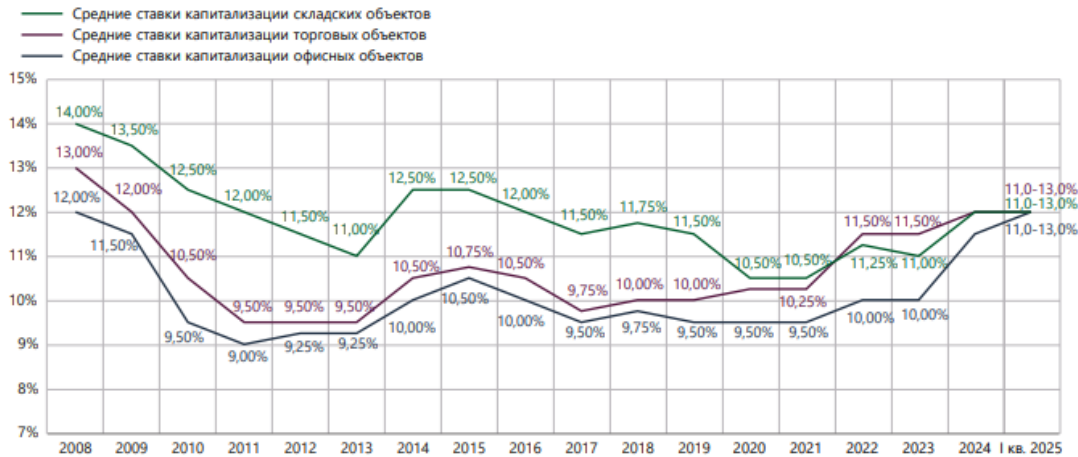
<https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>

По итогам I кв. 2025 г. средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 11–13%, складская недвижимость – 11–13%, торговая недвижимость – 11–13%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться

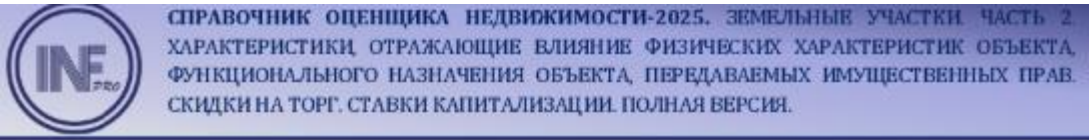
ся от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе



Источник: NF GROUP Research 2025

<https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2025>



11.1.1 СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ДОХОДА ОТ СДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В АРЕНДУ, %

КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

Значения ставки капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 324. Значения ставки капитализации, усредненные по городам России. Коллективное мнение экспертов - оценщиков. Доверительный интервал.

Класс объекта	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,0%	10,0%	12,1%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	10,7%	10,0%	11,4%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	10,4%	9,1%	11,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,4%	8,4%	10,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	10,4%	9,1%	11,6%

Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидки на торг, ставки капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 340, табл.324

Структура операционных расходов



<https://cre.ru/events/478> (запись конференции таймкод на 3:21:31)

Операционные расходы

Индикаторы рынка по итогам отчетного периода				
	I кв. 2024	2024	I кв. 2025	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ² в том числе	4 970	5 546	5 556	▲
объем предложения класса А	3 482	4 009	4 015	▲
объем предложения класса В	1 488	1 537	1 541	▲
Объем предложения формата light industrial, тыс. м ²	65	96	98	▲
Введено в эксплуатацию качественных складских площадей класса А и В, тыс. м ²	126	713	10	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² в том числе	64	333	37	▼
сделки по аренде в готовых объектах, включая субаренду	64	238	37	▼
сделки по покупке в готовых объектах	0	20	0	
сделки формата build-to-suit	0	75	0	
Доля свободных площадей, %	0,5%	1,2%	4%	▲
прямая аренда	0,5%	1,2%	2%	▲
субаренда	—	—	2%	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м ² /год**	9 000	10 800	10 950	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 300–1 600	1 500–2 000	1 500–2 000	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	75 000–95 000	90 000–110 000	90 000–100 000	▲
* По сравнению с I кв. 2024 года				
** Здесь и далее указывается запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.				
*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.				
Источник: NF GROUP Research, 2025				

<https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-sankt-peterburg-i-leningradskaya-oblast-1-kvartal-2025>

КОРРЕКТИРОВКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНЫХ СТАВОК И СТОИМОСТИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА

Торг

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявлениеМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДля оценкиОформление правЭксплуатация и ремонтАнализ рынкаКомпании на рынке

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

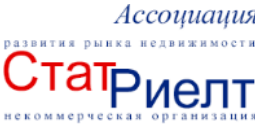
Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.
на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта о/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85	0,86	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86	0,88	0,87	0,84
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,89	0,88	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Расположение относительно "красной линии"



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

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,90
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	0,93
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,85	0,77
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,92
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Данные для расчета корректировки на состояние здания (степень строительной готовности)

ibcrealestate.ru/upload/iblock/666/7skrjymehnz9jzu7k1nbyn3nd4sfa7fs/IBC-Real-Estate_W_I_Q1-2025.pdf

-06-10-001

2024-06-10-002

2024-06-10-003

2024-06-10-004

2024-06-29-001

2024-06-29-002

2024-06-29-003

2024-06-29-004

ация PowerPoint

8 / 35

75%

+

−

🔍

🔗

🔄

📄

🔍

🔗

🔄

📄

IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	I кв. 2025
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	27 576	29 639	31 460	31 981
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	1 970	2 063	1 821	520
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	1 498	3 554	3 138	661
Доля свободных площадей, %, классы А и В	3,0%	0,3%	1,5%	2,5%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 700	12 500	13 000
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	6 000	8 600	13 000	13 000
Ставка аренды* на BTS объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 500	12 000	12 500

*Запрашиваемая средняя арендная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Основные изменения за I квартал 2025 года

Крупнейшие новые объекты:

1. DCL Томилано Парк 102 тыс. кв. м

2. Магнит Подольск 66 тыс. кв. м

3. Армада Парк Боброво 67 тыс. кв. м

4. Логопарк Софьино 41 тыс. кв. м

5. Атлант Парк 38 тыс. кв. м

Резкий рост уровня вакансий

По итогам I квартала 2025 года в Московском регионе в готовых объектах вакантно 0,8 млн кв. м или 2,5%, что больше показателя I квартала 2024 года в 4 раза.

Ставки аренды под значительным давлением

По единичным опциям со сроком экспозиции более 6 месяцев мы наблюдаем точечное снижение запрашиваемых ставок. На рынке формируется разрыв между ставками подписания и запрашиваемыми условиями, отсутствовавший в последние 2 года.

<https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladsкая-nedvizhimost/>

166

re d@igest | Дайджест корректировок по оценке

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

09

Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии

Корректировка отражает отношение цены продажи здания старше 10 лет, к цене продажи здания, введенного в эксплуатацию менее 10 лет назад.

Корректировка является рыночной экспертной корректировкой на износ здания, но не сопоставима с корректировкой на физический износ, которая определяется расчетным путем в затратном подходе.

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии	0,97	0,90	0,97	0,90

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Итоги I квартала 2025 г. на рынке складской недвижимости

re d@igest | Дайджест корректировок по оценке

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Корректировки, связанные с особенностями объекта

09

Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии

Корректировка отражает отношение ставки аренды здания старше 10 лет, к ставке аренды здания, введенного в эксплуатацию менее 10 лет назад.

Если по мнению оценщика возраст здания не будет влиять на ставку аренды (при отсутствии выявленной необходимости срочных капитальных вложений со стороны арендатора, склад недавно отремонтирован и обновлен), предлагается поставить 0%.

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,97	1,00	0,97

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf

Структура предлагаемых площадей по назначению

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
---	---

Таблица 454. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,45	1,30 1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,11 1,32
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,40	1,23 1,56
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,20	1,09 1,32

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, под ред. Лейфера Л.А., стр. 466, табл. 454

Общая площадь

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов

Усредненные данные по России

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 162. Матрица коэффициентов удельных цен
недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта
недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	1,00	1,11	1,18	1,38	1,51	1,63	1,73
	300-500	0,90	1,00	1,07	1,24	1,36	1,47	1,56
	500-1000	0,85	0,94	1,00	1,16	1,28	1,38	1,46
	1000-5000	0,73	0,81	0,86	1,00	1,10	1,18	1,26
	5000-10000	0,66	0,73	0,78	0,91	1,00	1,08	1,15
	10000-20000	0,61	0,68	0,73	0,85	0,93	1,00	1,06
	>20000	0,58	0,64	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, под ред. Лейфера Л.А., стр. 246, табл. 162

КОРРЕКТИРОВКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Торг

Таблица 356. Значение «Скидки на торг». Данные по Санкт-Петербургу, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	6,0%	14,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,6%	4,6%	12,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,9%	8,6%	19,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,4%	4,2%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,1%	8,0%	18,3%

377

Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидки на торг, ставки капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 377, табл. 356

Площадь

← → ↺

statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda

🗄

2024-06-10-001 2024-06-10-002 2024-06-10-003 2024-06-10-004 2024-06-29-001 2024-06-29-002 2024-06-29-003 2024-06-29-004

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.04.2025 г.\)](#)

⚙

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{-n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,722	-0,13	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,671	-0,15	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,629	-0,18	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,21	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,21}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,649	-0,23	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	-0,29	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,29}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв. м.

<https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda>

Расположение относительно крупных транспортных магистралей

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ
УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И
КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России**

Таблица 137. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей	0,85	0,83	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей	0,85	0,83	0,86

Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 266, табл. 137

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ДАННЫЕ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 377/2023/СП134/765

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 377/2023/СП134/765 от 9 ноября 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (ИНН 7718112874)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125284, г. Москва, Хорошёвское шоссе, дом 32А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» апреля 2024 г. по «31» марта 2027 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым направлениям развития
корпоративных продаж

(подпись)

«09» ноября 2023 г.



Страхователь:
Закрытое акционерное общество
«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Генеральный директор

(подпись)

М.П.



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №335/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 335/2024/СП134/765 от 11.09.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Тишаков Сергей Леонтьевич (ИНН 773802749587)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» октября 2024 г. по «11» октября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. 2. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 3. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 4. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 5. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 6. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж
Управления продаж по г. Москва ДБМР БАОП

М.П. «11» сентября 2024г.

Лой М.В.

Страхователь:
Тишаков Сергей Леонтьевич

(Тишаков С.Л.)



АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0555
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

Закрытого акционерного общества

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

"РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА"

о том, что

Тишаков Сергей Леонтьевич

(Ф.И.О. заявителя)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(наименование организации)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен
в реестр членов "24" декабря 2007 года за регистрационным № 00930.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(наименование организации, приостановившей право осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

(наименование организации, выдавшей аттестат)

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
042626-1	02.08.2024	до 02.08.2027	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
034930-2	21.04.2023	до 21.04.2026	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
033975-3	22.07.2022	до 22.07.2025	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	

Сведения об избрании в состав Экспертного совета Ассоциации СРО

(наименование организации, избравшей члена, содержащаяся в реестре членов саморегулируемой организации)

«НКСО» (при наличии):

Избран Решением Общего собрания членов Ассоциации СРО «НКСО» от 17.05.2024 (Протокол № 21)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 июня 2025 года.

Дата составления выписки 24 июня 2025 года.

Исполнительный директор



Мазко

Т.В. Мазко

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДАННЫЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ВЫПИСКИ ИЗ ЕГРН

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.05.2025, поступившего на рассмотрение 06.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871			
Кадастровый номер:	78:37:1781904:3358		
Номер кадастрового квартала:	78:37:1781904		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.01.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г		
Площадь:	23305		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Складской корпус по ПЗУ № 2		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-4, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Металлические		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1207900387.28		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:37:1781904:3324		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:37:1781904:3366		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3358	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженер:		Сурина Людмила Викторовна, дата завершения кадастровых работ: 15.12.2014	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Давыдов Иван Михайлович	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3358	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный Арендный бизнес"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:37:1781904:3358-78/002/2017-1 19.01.2017 14:51:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	20.06.2023 09:39:59	
	номер государственной регистрации:	78:37:1781904:3358-78/011/2023-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.02.2016 по 30.04.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Современный Фонды недвижимости", ИНН: 7730257675	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120, выдан 25.01.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-1, выдан 17.03.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-2, выдан 12.05.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-3, выдан 11.10.2016	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3358	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-4, выдан 11.12.2018	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-5, выдан 23.01.2020	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-6, выдан 22.04.2021	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-7, выдан 24.01.2022	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-8, выдан 12.05.2022	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-9, выдан 26.01.2023	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
		данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	
		данные отсутствуют	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
4.2		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
		вид:	
		Аренда	
		дата государственной регистрации:	
		13.01.2016 17:02:58	
		номер государственной регистрации:	
		78-78/002-78/069/016/2015-369/2	
		срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	
		Срок действия с 13.01.2016 по 31.10.2030	

			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3358	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "О'КЕЙ", ИНН: 7826087713	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещений в здании, № ОК/0909-15, выдан 09.09.2015, дата государственной регистрации: 13.01.2016, номер государственной регистрации: 78-78/002-78/069/016/2015-369/1 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 26.07.2017, дата государственной регистрации: 26.10.2017, номер государственной регистрации: 78:37:1781904:3358-78/002/2017-3 Дополнительное соглашение № 1 от 10.05.2016г. к Долгосрочному договору аренды № ОК/0909-15 от 09.09.2015 г., выдан 10.05.2016, дата государственной регистрации: 15.06.2016, номер государственной регистрации: 78-78/002-78/072/009/2016-117/1 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды №ОК/0909-15 от "09" сентября 2015 года, № 3, выдан 24.10.2023, дата государственной регистрации: 02.11.2023, номер государственной регистрации: 78:37:1781904:3358-78/011/2023-5	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3358	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Раздел 5 Лист 7

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3358	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Раздел 5.1 Лист 8

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

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14	
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871							
Кадастровый номер:			78:37:1781904:3358				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат СК-1964							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	81775.39	122370.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	81790.78	122465.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	81575.94	122500.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	81561.53	122410.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	81757.86	122379.04	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	81756.9	122373.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	81775.39	122370.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 9

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871						
Кадастровый номер:			78:37:1781904:3358			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат СК-1964						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 7 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871						
Кадастровый номер:			78:37:1781904:3358			
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:37:1781904:3366	1, 2, 3, 4	1н, 1н, 1н, 1н	Нежилое	данные отсутствуют	22896.8

полное наименование должности		инициалы, фамилия	

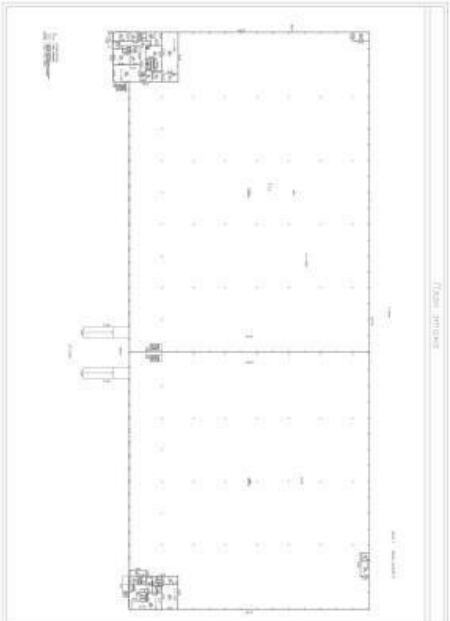


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

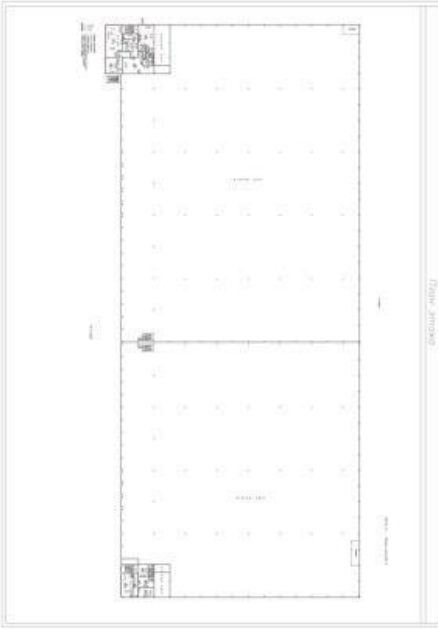
Раздел 8 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871			
Кадастровый номер: 78:37:1781904:3358		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

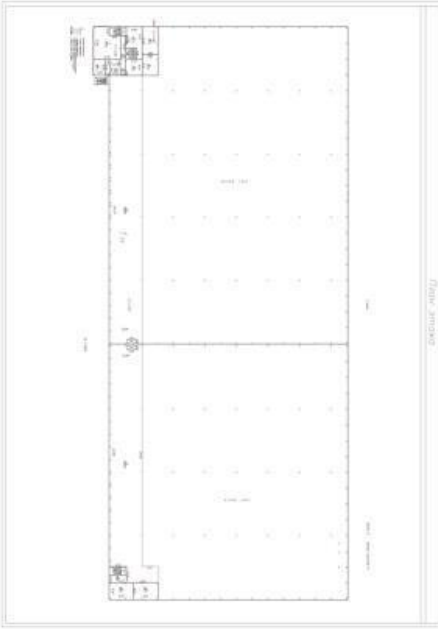
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 12

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871			
Кадастровый номер: 78:37:1781904:3358		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

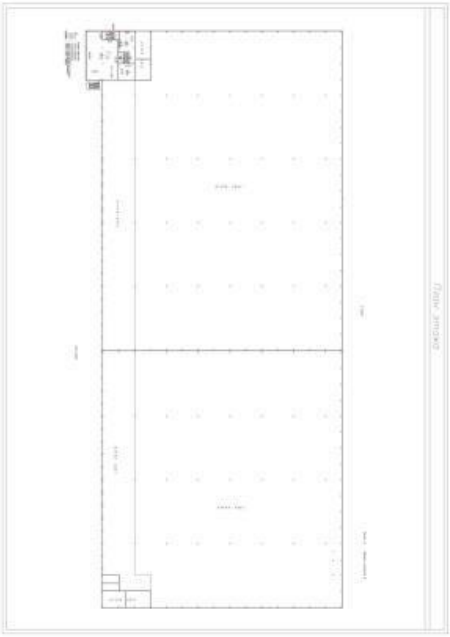
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Лист 13

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871			
Кадастровый номер: 78:37:1781904:3358		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BEFB50		
	Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Лист 14

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101169871			
Кадастровый номер: 78:37:1781904:3358		Номер этажа (этажей): 4	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.05.2025, поступившего на рассмотрение 06.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396			
Кадастровый номер:	78:37:1781904:3362		
Номер кадастрового квартала:	78:37:1781904		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.01.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Д		
Площадь:	46.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Контрольно-пропускной пункт по ПЗУ №КПП2		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Металлические		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2114262.54		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:37:1781904:3324		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности			инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3362	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Сурина Людмила Викторовна, дата завершения кадастровых работ: 10.11.2014	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Давыдов Иван Михайлович	

полное наименование должности			инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Раздел 2 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3362	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:37:1781904:3362-78/002/2017-1 19.01.2017 14:54:23
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	20.06.2023 12:59:31	
	номер государственной регистрации:	78:37:1781904:3362-78/011/2023-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.02.2016 по 30.04.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Современные фонды недвижимости", ИНН: 7730257675	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120, выдан 25.01.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-1, выдан 17.03.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-2, выдан 12.05.2016	

полное наименование должности			инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3362	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-3, выдан 11.10.2016	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-4, выдан 11.12.2018	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-5, выдан 23.01.2020	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-6, выдан 22.04.2021	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-7, выдан 24.01.2022	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-8, выдан 12.05.2022	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-9, выдан 26.01.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

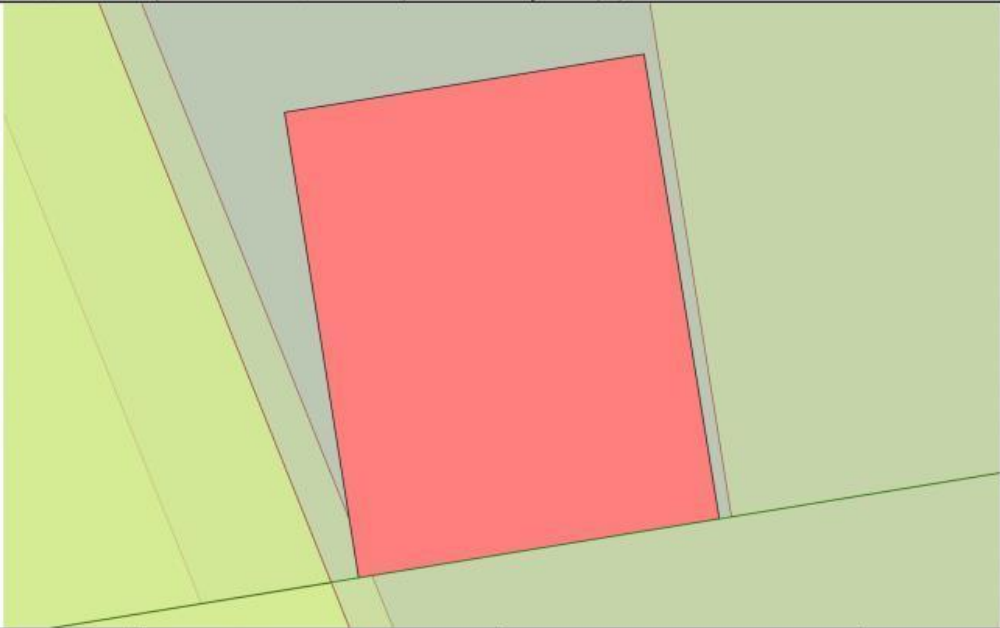
Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3362	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 6

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3362	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:90	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Раздел 5.1 Лист 7

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

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396							
Кадастровый номер:			78:37:1781904:3362				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат СК-1964							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	81531.92	122396.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	81532.88	122402.32	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	81525.23	122403.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	81524.26	122397.62	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	81531.92	122396.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396						
Кадастровый номер:			78:37:1781904:3362			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат СК-1964						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.05.2025, поступившего на рассмотрение 06.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:	78:37:1781904:3324		
Номер кадастрового квартала:	78:37:1781904		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, территория предприятия "Ленсоветовское", участок 113. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка, тер. предприятия "Ленсоветовское", уч. 113.		
Площадь:	38464 +/- 69		
Кадастровая стоимость, руб.:	94748944.31		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:37:1781904:3358, 78:37:1781904:3362		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:37:1781904:4		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения складских объектов		
Сведения о кадастровом инженере:	Ерхов Денис Валерьевич, дата завершения кадастровых работ: 22.05.2018		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80990BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.531 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ИТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: ☐ запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково», вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	

полное наименование должности			инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): аренда; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: договор аренды земельного участка от 16.02.2018 № б/н. вид ограничения (обременения): сервитут; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: соглашение об установлении частного сервитута от 12.04.2018 № б/н. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.05.2020; реквизиты документа-основания: текстовое и графическое описание местоположения границ территории объекта от 11.12.2019 № б/н выдан: ООО "АстраЛэндСтрой". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.07.2021; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 29.01.2020 № 06-153/РС-8 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) Северо-Западное	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
		управление, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ Министерства энергетики Российской Федерации от 10.08.2022 № 793 выдан: Министерство энергетики Российской Федерации . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.10.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации.	
Получатель выписки:		Давыдов Иван Михайлович	

			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 5

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ГНК Девелопмент"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Сервитут (право) 78:37:1781904:3324-78/040/2018-5 25.05.2018 08:53:39
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный Арендный бизнес"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность 78:37:1781904:3324-78/002/2017-1 19.01.2017 14:55:28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.06.2023 16:46:39	
	номер государственной регистрации:	78:37:1781904:3324-78/011/2023-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.02.2016 30.04.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Современные Фонды Недвижимости", ИНН: 7730257675	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120, выдан 25.01.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-1, выдан 17.03.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-2, выдан 12.05.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-3, выдан 11.10.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-4, выдан 11.12.2018 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-5, выдан 23.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-6, выдан 22.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-7, выдан 24.01.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-8, выдан 12.05.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3120-9, выдан 26.01.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
4.2	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	25.05.2018 08:53:41	
	номер государственной регистрации:	78:37:1781904:3324-78/040/2018-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент"	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, выдан 12.04.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	26.04.2018 16:48:06	
	номер государственной регистрации:	78:37:1781904:3324-78/002/2018-4	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
1	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.04.2018 по 01.06.2049 с 26.04.2018 по 01.06.2049	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «А класс капитал» Доверительный Управляющий Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», ИНН: 7703422263	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, выдан 16.02.2018, дата государственной регистрации: 26.04.2018, номер государственной регистрации: 78:37:1781904:3324-78/002/2018-3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	04.04.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-72/003/2014-393	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, № 78/201/14-46989, выдан 27.02.2014	

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 32		
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470		
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Раздел 3.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	80°50.2'	157.81	данные отсутствуют	78:37:1781904:3326(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	170°50.2'	251.57	данные отсутствуют	78:37:1781904:3326(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	260°50.0'	100.25	данные отсутствуют	78:37:1781904:3326(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	238°21.1'	4.59	данные отсутствуют	78:37:1781904:3326(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	193°18.7'	4.6	данные отсутствуют	78:37:1781904:3326(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	170°42.0'	4.64	данные отсутствуют	78:37:1781904:3326(1)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	260°43.6'	23.02	данные отсутствуют	78:37:1781904:3326(1)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	338°1.4'	123.35	данные отсутствуют	78:37:1781904:3326(1)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	347°1.6'	18.04	данные отсутствуют	78:37:1781904:3326(1)	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.1	350°50.3'	123.99	данные отсутствуют	78:37:1781904:3326(1)	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	81777.06	122318	-	0.1
2	81802.19	122473.8	-	0.1
3	81553.83	122513.86	-	0.1
4	81537.86	122414.89	-	0.1
5	81535.45	122410.98	-	0.1
6	81530.97	122409.92	-	0.1
7	81526.39	122410.67	-	0.1
8	81522.68	122387.95	-	0.1
9	81637.07	122341.79	-	0.1
10	81654.65	122337.74	-	0.1
1	81777.06	122318	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:37:1781904:3324/1
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:

полное наименование должности		инициалы, фамилия	

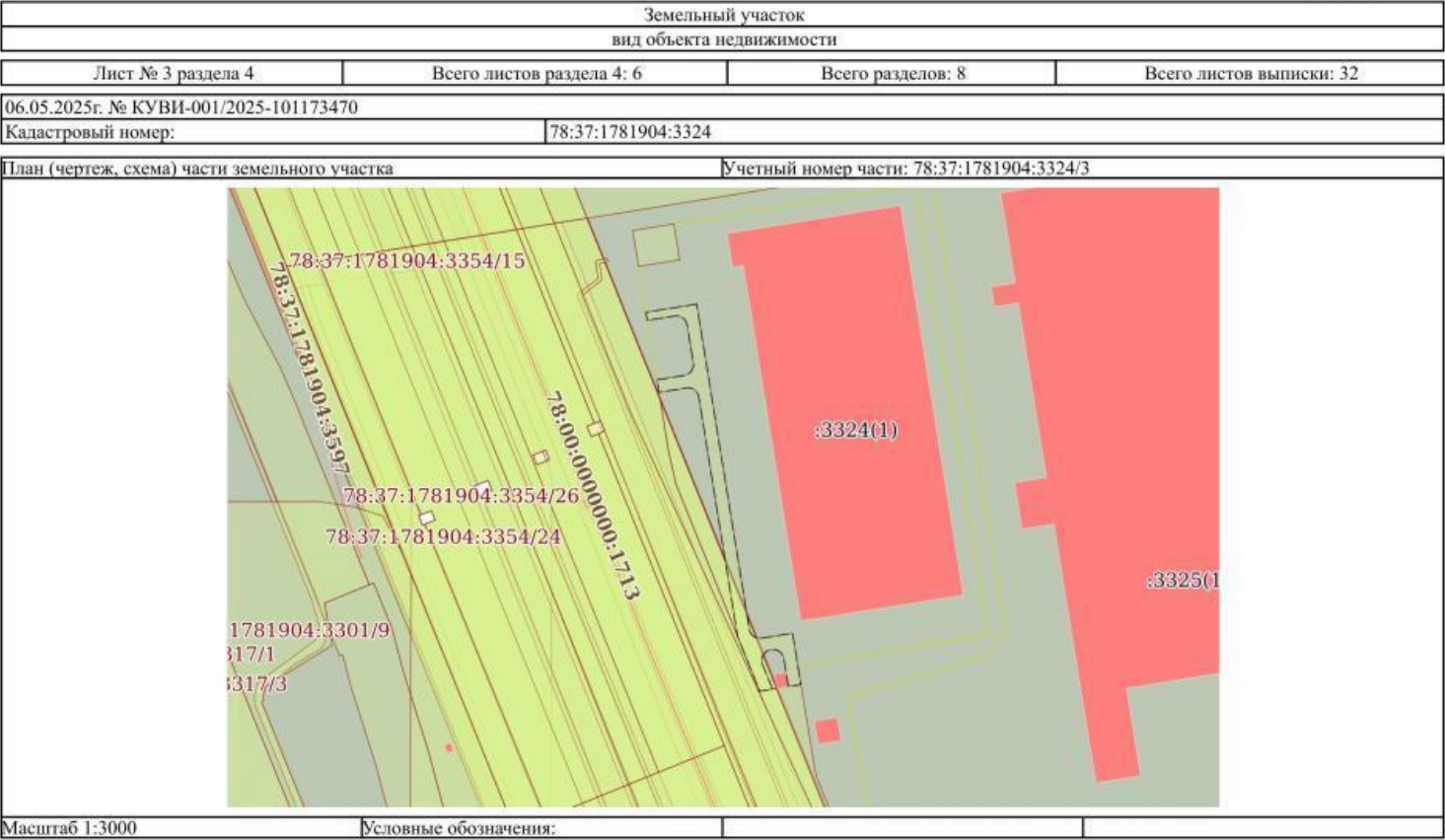
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:37:1781904:3324/2	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 16



полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:37:1781904:3324/4	
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:37:1781904:3324/5	
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:37:1781904:3324/6	
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 20

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
78:37:1781904:3324/1	1469	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона воздушных линий электропередачи	
78:37:1781904:3324/2	457	вид ограничения (обременения): аренда; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор аренды земельного участка от 16.02.2018 № б/н; Содержание ограничения (обременения): Аренда	
78:37:1781904:3324/3	2120	вид ограничения (обременения): сервитут; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: соглашение об установлении частного сервитута от 12.04.2018 № б/н; Содержание ограничения (обременения): Для обеспечения прохода и доступа к коммуникациям	
78:37:1781904:3324/4	1375	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: текстовое и графическое описание местоположения границ территории объекта от 11.12.2019 № б/н выдан: ООО "АстраЛэндСтрой"; Содержание ограничения (обременения): Объектом землеустройства является Охранная зона ВЛ 330 кВ Южная-Восточная, при установлении охранный зоны предусматриваются определенные ограничения использования территории, которые регламентируются Постановлением "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24 февраля 2009 г. N 160.; Реестровый номер границы: 78.37.2.5	
78:37:1781904:3324/5	1375	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранный зоны объекта электросетевого хозяйства от 29.01.2020 № 06-153/РС-8 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) Северо-Западное управление; Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п.8-11, раздела III Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков расположенных в границах таких зон, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 21

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	

	линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736) в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности
--	--

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 22

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
		дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736) б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 78:37-6.43; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - ВЛ 330 кВ Южная – Восточная (Колпинский район); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций	
78:37:1781904:3324/6	1375	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Министерства энергетики Российской Федерации от 10.08.2022 № 793 выдан: Министерство энергетики Российской Федерации ; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут для использования земель и земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения «ВЛ 330 кВ Южная - Восточная». Срок публичного сервитута: в соответствии с п.8 ст.39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости, согласно Приказу Министерства энергетики Российской Федерации от 10.08.2022 г. № 793 срок публичного сервитута составляет 49 лет. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «ФСК ЕЭС», ИНН 4716016979, ОГРН 1024701893336. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «ФСК ЕЭС»: 121353, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Можайский, ул. Беловежская, д. 4, адрес электронной почты: info@fsk-ees.ru.; Реестровый номер границы: 78:00-6.705; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут ВЛ 330 кВ Южная - Восточная; Тип зоны: Зона публичного сервитута	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 23

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470			
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: ☐ запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково».; Реестровый номер границы: 78:00-6.531; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 24

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 32				
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470				
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:37:1781904:3324/1				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	81685.42	122332.78	-	0.1
2	81524.3	122397.84	-	0.1
3	81522.68	122387.95	-	0.1
4	81637.07	122341.79	-	0.1
5	81654.65	122337.74	-	0.1
1	81685.42	122332.78	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 25

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 32				
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470				
Кадастровый номер:			78:37:1781904:3324	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:37:1781904:3324/2				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	81777.06	122318	Закрепление отсутствует	0.1
2	81757.33	122321.19	Закрепление отсутствует	0.1
3	81760.97	122343.76	Закрепление отсутствует	0.1
4	81780.7	122340.57	Закрепление отсутствует	0.1
1	81777.06	122318	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 26

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 32				
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470				
Кадастровый номер:		78:37:1781904:3324		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:37:1781904:3324/3				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	81736.65	122353.21	Закрепление отсутствует	0.1
2	81732.14	122325.25	Закрепление отсутствует	0.1
3	81727.7	122325.96	Закрепление отсутствует	0.1
4	81730.14	122341.09	Закрепление отсутствует	0.1
5	81730.21	122342.2	Закрепление отсутствует	0.1
6	81730.16	122342.81	Закрепление отсутствует	0.1
7	81730.06	122343.41	Закрепление отсутствует	0.1
8	81729.89	122343.99	Закрепление отсутствует	0.1
9	81729.67	122344.54	Закрепление отсутствует	0.1
10	81729.38	122345.09	Закрепление отсутствует	0.1
11	81729.08	122345.56	Закрепление отсутствует	0.1
12	81728.73	122346	Закрепление отсутствует	0.1
13	81728.35	122346.39	Закрепление отсутствует	0.1
14	81727.84	122346.83	Закрепление отсутствует	0.1
15	81727.3	122347.19	Закрепление отсутствует	0.1
16	81726.81	122347.46	Закрепление отсутствует	0.1
17	81726.31	122347.67	Закрепление отсутствует	0.1
18	81725.17	122347.97	Закрепление отсутствует	0.1
19	81704.11	122351.38	Закрепление отсутствует	0.1
20	81703.6	122351.43	Закрепление отсутствует	0.1
21	81703.01	122351.44	Закрепление отсутствует	0.1
22	81702.38	122351.39	Закрепление отсутствует	0.1
23	81701.76	122351.28	Закрепление отсутствует	0.1
24	81700.74	122350.94	Закрепление отсутствует	0.1

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 27

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470					
Кадастровый номер:			78:37:1781904:3324		
1	2	3	4	5	
25	81700.18	122350.66	Закрепление отсутствует	0.1	
26	81699.64	122350.31	Закрепление отсутствует	0.1	
27	81699.26	122350.01	Закрепление отсутствует	0.1	
28	81698.87	122349.65	Закрепление отсутствует	0.1	
29	81698.45	122349.17	Закрепление отсутствует	0.1	
30	81698.1	122348.68	Закрепление отсутствует	0.1	
31	81697.81	122348.17	Закрепление отсутствует	0.1	
32	81697.38	122347.06	Закрепление отсутствует	0.1	
33	81697.23	122346.4	Закрепление отсутствует	0.1	
34	81694.79	122331.27	Закрепление отсутствует	0.1	
35	81687.88	122332.38	Закрепление отсутствует	0.1	
36	81690.32	122347.51	Закрепление отсутствует	0.1	
37	81690.39	122348.08	Закрепление отсутствует	0.1	
38	81690.39	122348.72	Закрепление отсутствует	0.1	
39	81690.34	122349.3	Закрепление отсутствует	0.1	
40	81690.22	122349.92	Закрепление отсутствует	0.1	
41	81690.05	122350.48	Закрепление отсутствует	0.1	
42	81689.83	122351.03	Закрепление отсутствует	0.1	
43	81689.57	122351.51	Закрепление отсутствует	0.1	
44	81689.26	122351.98	Закрепление отсутствует	0.1	
45	81688.89	122352.45	Закрепление отсутствует	0.1	
46	81688.45	122352.89	Закрепление отсутствует	0.1	
47	81688	122353.27	Закрепление отсутствует	0.1	
48	81687.45	122353.63	Закрепление отсутствует	0.1	
49	81686.48	122354.1	Закрепление отсутствует	0.1	
50	81685.93	122354.27	Закрепление отсутствует	0.1	
51	81685.34	122354.4	Закрепление отсутствует	0.1	
52	81552.91	122375.75	Закрепление отсутствует	0.1	
53	81522.68	122387.95	Закрепление отсутствует	0.1	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 28

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470					
Кадастровый номер:			78:37:1781904:3324		
1	2	3	4	5	
54	81523.84	122395.03	Закрепление отсутствует	0.1	
55	81537.61	122389.45	Закрепление отсутствует	0.1	
56	81538.97	122389.13	Закрепление отсутствует	0.1	
57	81540.18	122389.1	Закрепление отсутствует	0.1	
58	81541.28	122389.28	Закрепление отсутствует	0.1	
59	81542	122389.52	Закрепление отсутствует	0.1	
60	81542.69	122389.86	Закрепление отсутствует	0.1	
61	81543.24	122390.21	Закрепление отсутствует	0.1	
62	81543.72	122390.59	Закрепление отсутствует	0.1	
63	81544.2	122391.06	Закрепление отсутствует	0.1	
64	81544.65	122391.62	Закрепление отсутствует	0.1	
65	81545.03	122392.23	Закрепление отсутствует	0.1	
66	81545.36	122392.96	Закрепление отсутствует	0.1	
67	81545.57	122393.63	Закрепление отсутствует	0.1	
68	81545.71	122394.4	Закрепление отсутствует	0.1	
69	81545.79	122395.63	Закрепление отсутствует	0.1	
70	81545.68	122396.49	Закрепление отсутствует	0.1	
71	81545.36	122397.59	Закрепление отсутствует	0.1	
72	81544.92	122398.46	Закрепление отсутствует	0.1	
73	81544.31	122399.3	Закрепление отсутствует	0.1	
74	81543.7	122399.92	Закрепление отсутствует	0.1	
75	81542.96	122400.45	Закрепление отсутствует	0.1	
76	81541.92	122400.96	Закрепление отсутствует	0.1	
77	81540.75	122401.3	Закрепление отсутствует	0.1	
78	81525.27	122403.76	Закрепление отсутствует	0.1	
79	81526.4	122410.67	Закрепление отсутствует	0.1	
80	81530.97	122409.92	Закрепление отсутствует	0.1	
81	81554.69	122406.11	Закрепление отсутствует	0.1	
82	81551.95	122389.08	Закрепление отсутствует	0.1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 29

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470					
Кадастровый номер:			78:37:1781904:3324		
1	2	3	4	5	
83	81551.91	122388.86	Закрепление отсутствует	0.1	
84	81551.89	122388.63	Закрепление отсутствует	0.1	
85	81551.87	122388.28	Закрепление отсутствует	0.1	
86	81551.87	122387.86	Закрепление отсутствует	0.1	
87	81551.92	122387.31	Закрепление отсутствует	0.1	
88	81551.96	122387.09	Закрепление отсутствует	0.1	
89	81552.02	122386.78	Закрепление отсутствует	0.1	
90	81552.1	122386.46	Закрепление отсутствует	0.1	
91	81552.15	122386.3	Закрепление отсутствует	0.1	
92	81552.24	122386.05	Закрепление отсутствует	0.1	
93	81552.36	122385.75	Закрепление отсутствует	0.1	
94	81552.49	122385.46	Закрепление отсутствует	0.1	
95	81552.68	122385.11	Закрепление отсутствует	0.1	
96	81552.75	122384.98	Закрепление отсутствует	0.1	
97	81552.83	122384.86	Закрепление отсутствует	0.1	
98	81553.03	122384.57	Закрепление отсутствует	0.1	
99	81553.25	122384.29	Закрепление отсутствует	0.1	
100	81553.53	122383.98	Закрепление отсутствует	0.1	
101	81553.93	122383.59	Закрепление отсутствует	0.1	
102	81554.33	122383.28	Закрепление отсутствует	0.1	
103	81554.78	122382.98	Закрепление отсутствует	0.1	
104	81555.25	122382.72	Закрепление отсутствует	0.1	
105	81555.75	122382.51	Закрепление отсутствует	0.1	
106	81555.97	122382.43	Закрепление отсутствует	0.1	
107	81556.45	122382.29	Закрепление отсутствует	0.1	
108	81556.91	122382.2	Закрепление отсутствует	0.1	
1	81736.65	122353.21	Закрепление отсутствует	0.1	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 30

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 32				
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470				
Кадастровый номер:			78:37:1781904:3324	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:37:1781904:3324/4				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	81682.3	122333.59	-	0.1
2	81683.58	122333.08	-	-
3	81654.65	122337.74	-	0.1
4	81637.07	122341.79	-	0.1
5	81522.68	122387.95	-	0.1
6	81524.18	122397.17	-	-
1	81682.3	122333.59	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 31

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 32				
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470				
Кадастровый номер:			78:37:1781904:3324	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:37:1781904:3324/5				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	81682.3	122333.59	-	-
2	81524.18	122397.17	-	-
3	81522.68	122387.95	-	-
4	81637.07	122341.79	-	-
5	81654.65	122337.74	-	-
6	81683.58	122333.08	-	-
1	81682.3	122333.59	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 32

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 9 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 32				
06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470				
Кадастровый номер:			78:37:1781904:3324	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:37:1781904:3324/6				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	81524.18	122397.17	-	-
2	81522.68	122387.95	-	-
3	81637.07	122341.79	-	-
4	81654.65	122337.74	-	-
5	81683.58	122333.08	-	-
6	81682.3	122333.59	-	-
7	81524.18	122397.17	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

ПИСЬМО ООО «СФН» ИСХ. № Б/Н ОТ 14 ИЮЛЯ 2025 ГОДА



**Общество с ограниченной ответственностью
«Современные Фонды Недвижимости»**

121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2,
этаж 5, ком. 40,41,42

Тел.: +7 (495) 252 22 24

e-mail: info@sfn-am.ru, www.sfn-am.ru

ОКПО 44573955, ОГРН 1207700206515
ИНН 7730257675, КПП 773001001

Исх. № б/н от «14» июля 2025 года

ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»

Иванову А.С.

127006, г. Москва,

ул. Малая Дмитровка, д. 20

Уважаемый партнер!

Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный Бизнес» (далее – «Заказчик») и Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (далее – «Исполнитель») заключили Задание на оценку № 2 от 27 мая 2025 года, к договору № V-22 НЕ 186 ТСЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 30 ноября 2022 года (далее – «Договор»).

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в рамках Договора в составе нижеперечисленных документов информация соответствует известным нам фактам:

1. Выписка из ЕГРН на здание с кадастровым № 78:37:1781904:3358 от 06.05.2025г. № КУВИ- 001/2025–101169871;
2. Выписка из ЕГРН на здание с кадастровым № 78:37:1781904:3362 от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101166396;
3. Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым № 78:37:1781904:3324 от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101173470;
4. Долгосрочный договор аренды помещений в здании по адресу Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, Софийская улица, дом 96, корпус 2, литера Г №ОК/0909-15 от 9 сентября 2015 г.;
5. Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №ОК/0909-15 от 09.09.2015 от 10.05.2016 г.;
6. Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды №ОК/0909-15 от 09.09.2015 от 26.07.2017 г.;
7. Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №ОК/0909-15 от 09.09.2015 от 24.10.2023 г.;
8. Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 12.04.2018 года;

9. Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка и участии в содержании и эксплуатации логистического складского комплекса "Логопарк КАД" от 23.12.2016 года;
10. Дополнительное соглашение №1 к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 05.12.2016 г. от 24.07.2017 г.;
11. Договор аренды земельного участка от 16.02.2018 г.;
12. Договор на эксплуатационное обслуживание от 23.12.2016 г.;
13. Дополнительное соглашение №1 к Договору на эксплуатационное обслуживание от 23.12.2016 от 08.10.2018 г.;
14. Дополнительное соглашение №17 к Договору на эксплуатационное обслуживание от 23.12.2016 от 14.10.2022 г.;
15. Дополнительное соглашение №18 к Договору на эксплуатационное обслуживание от 23.12.2016 от 20.06.2024 г.;
16. Договор №14-12-18/7 передачи прав и обязанностей по договору от 14.12.2018 г.;
17. Реестр арендаторов (rent roll) с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде.

Также сообщаем, что в соответствии с политикой конфиденциальности Заказчика документы, указанные в пунктах 4-17 настоящего письма выше, относятся к документам ограниченного доступа. В этой связи просим не прикладывать к отчету об оценке, подготовленного в рамках Договора, указанные конфиденциальные документы и не раскрывать третьим лицам содержащиеся в них наименования контрагентов, финансовые условия, а также иные условия и данные.

Представитель по доверенности


 /Е.Л. Альпова/



РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА

Россия, 125284, г. Москва,
Хорошевское ш., д. 32А помещ. 6/1

T: +7 495 258 99 90

F: +7 495 580 91 96

info@rosocenka.com