

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ Н-32020/19

Недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу:
188900, Ленинградская область, Выборгский муниципальный
район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево

дата оценки — 01.08.2019
дата составления отчета об оценке — 25.11.2019

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
АО «Концерн «Гранит-
Электрон»

Санкт-Петербург
2019

Группа Компаний Лаир (далее — ГК Лаир) образована в 1997 году. В настоящее время объединяет в своем составе несколько юридических лиц. Основной офис ГК Лаир находится в Санкт-Петербурге, филиалы и представительства созданы в Москве, Череповце, Мурманске, Курске и Самаре.

В настоящее время в ГК Лаир работают более 140 квалифицированных сотрудников, часть из которых имеет ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS (Королевского института сертифицированных специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования), более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года Компания заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» № 6717 от 07.07.2015 и № 7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами, при которых аккредитованы: Росимущество, Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ», ПАО «ГАЗПРОМ», АО «ОСК», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», Объединенная компания «РУСАЛ», ПАО «Интер РАО», ПАО АК «АЛРОСА», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ГК «Росавтодор», ПАО «Аэрофлот», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», ГК «Стройгазконсалтинг», ГК «Роскосмос», ООО «Север Групп», АО «Росгеология», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: ПАО Сбербанк, ГК «Внешэкономбанк», АБ «Россия», Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «Альфа-Банк» и другими крупными банками.

Специалистами ГК Лаир выполнено более 30 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов и других активов, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Заместителю Генерального директора
по общим вопросам
АО «Концерн «Гранит-Электрон»

Маркову М.Л.

Уважаемый Михаил Леонович!

Согласно Договору на оказание услуг по оценке имущества № 08/11/19-АШ/1 от 08.11.2019, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: 188900, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево (далее — Объект оценки).

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: 188900, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево, по состоянию на 01.08.2019 составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

6 140 000 (Шесть миллионов сто сорок тысяч) рублей,

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%) —

7 368 000 (Семь миллионов триста шестьдесят восемь тысяч) рублей.

Позиционная разбивка рыночной стоимости Объекта оценки приведена в таблице далее.

Наименование объекта недвижимости	Оцениваемые (учитываемые) права	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Земельный участок, кадастровый номер 47:01:1122001:8, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: под спортивно-рыболовную базу, площадь 5 200 кв. м. Адрес: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево	Право долгосрочной аренды (переход права аренды)	1 550 000,00	1 860 000,00
Здание бытового корпуса, кадастровый номер 47:01:1114001:196, площадь 518,7 кв.м, лит. А, этажность – 2. Адрес: Ленинградская область, Выборгский район, Житковская волость, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база «Шлюз Гремучий». Инв. № 039050	Право собственности	3 718 888,00	4 462 665,60
Здание производственного корпуса (дизельэлектростанции), кадастровый номер 47:01:1114001:361, площадь 55,5 кв.м, лит. Б, этажность – 1. Адрес: Ленинградская область, Выборгский район, Житковская волость, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база «Шлюз Гремучий». Инв. № 039130	Право собственности	397 915,00	477 498,00
Здание столовая щитовая (инв. № 039008)	Право собственности	222 259,00	266 710,80
Здание баня рубленая площадью (инв. № 039009)	Право собственности	157 732,00	189 278,40
Сооружение санитарный узел площадью (инв. № 039131)	Право собственности	93 205,00	111 846,00
Сооружение водозаборная скважина питьевой воды (не работающая)	Право собственности	1,00	1,20
Итого:		6 140 000,00	7 368 000,00

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

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

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»




/Смирнов А. П./

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Основные факты и выводы.....	7
2.	Задание на оценку.....	8
3.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	10
3.1.	Сведения о Заказчике оценки	10
3.2.	Сведения об Оценщике	10
3.3.	Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	10
3.4.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	11
3.5.	Сведения о независимости	11
4.	Применяемые стандарты оценки	13
5.	Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	14
5.1.	Основные допущения	14
5.2.	Особые допущения	15
6.	Последовательность определения стоимости Объекта оценки	16
7.	Описание Объекта оценки.....	17
7.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	17
7.2.	Описание местоположения Объекта оценки.....	18
7.3.	Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	23
7.4.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	24
7.5.	Позиционирование Объекта оценки.....	28
7.6.	Фотографии Объекта оценки	29
8.	Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	33
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	33
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	34
8.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	34
8.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	37
8.5.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	41
9.	Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки	42
10.	Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке.....	45

11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	46
11.1. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	47
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ...	51
11.3. Обоснование выбора элементов сравнения	53
11.4. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	54
11.5. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	55
11.6. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода.....	63
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке	64
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки	65
13.1. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки	65
13.2. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	65
14. Сертификат стоимости	66
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	68
15.1. Нормативные документы	68
15.2. Методические материалы.....	68
15.3. Источники рыночной и общей информации	68
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	69
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации.....	91
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности	110

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	оценка проводится по Договору на оказание услуг по оценке имущества № 08/11/19-АШ/1 от 08.11.2019 заключенному между АО «Концерн «Гранит-Электрон» и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	<p>В состав Объекта оценки входят:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> земельный участок с кадастровым номером 47:01:1122001:8, площадью 5 200 кв. м, по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево; <input type="checkbox"/> здание бытового корпуса (литер А) с кадастровым номером 47:01:1114001:196 площадью 518,7 кв. м, по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Житковская волость, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база «Шлюз Гремучий»; <input type="checkbox"/> здание производственного корпуса (дизельэлектростанция) (литер Б) с кадастровым номером 47:01:1114001:361 площадью 55,5 кв. м, по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Житковская волость, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база «Шлюз Гремучий»; <input type="checkbox"/> здание столовая щитовая (инв. № 039008); <input type="checkbox"/> здание баня рубленая площадью (инв. № 039009); <input type="checkbox"/> сооружение санитарный узел площадью (инв. № 039131); <input type="checkbox"/> сооружение водозаборная скважина питьевой воды (не работающая). 	
Оцениваемые права	право собственности на нежилые здания и сооружения, право аренды земельного участка	
Текущее использование Объекта оценки	не используется	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, без учета НДС, руб.	Весы при согласовании
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	6 144 308	1,0
Доходный	обоснован отказ	
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная стоимость Объекта оценки, без учета НДС, округленно, руб.		6 140 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, руб.		7 368 000
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
<p>Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.</p>		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 2
к договору № 08/11/19-АШ/1
от «08» ноября 2019 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 2

Настоящее Задание (далее – Задание) является неотъемлемой частью Договора № 08/11/19-АШ/1 от «08» ноября 2019 г. (далее – Договор») и устанавливает порядок взаимодействия между Исполнителем и Заказчиком в рамках реализации задач, определенных Договором.

1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ № 2:

Недвижимое и движимое имущество, расположенное по адресу: 188900, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево.

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 2 С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ):

Наименование объекта	Площадь, кв.м
Земельный участок, кадастровый № 47:01:1122001:8	5 200
Здание бытового корпуса, лит. А	518,7
Здание производственного корпуса, лит. Б	55,5
Здание столовая щитовая (инв. № 039008)	31,0
Здание баня рубленая площадью (инв. № 039009)	22,0
Сооружение санитарный узел площадью (инв. № 039131)	13,0
Сооружение водозаборная скважина питьевой воды (не работающая)	

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 2 И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ: Принять согласно предоставленным документам.

4. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ № 2, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 2, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 2:

Право собственности на нежилые здания и сооружения; право аренды земельного участка. Сведения об обременениях (ограничениях) принять согласно предоставленным документам.

5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ: Актуализация рыночной стоимости Объекта оценки № 2 в связи с уточнением состава объекта оценки № 2.

6. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:

Для определения цены сделки-продажи зданий и перехода прав аренды на земельный участок.

7. ВИД СТОИМОСТИ: Рыночная стоимость.

8. ДАТА ОЦЕНКИ: «01» августа 2019 г.

9. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

Пятнадцать рабочих дней, с даты предоставления Заказчиком информации и документов в полном объеме.

10. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:

- По состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- 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.

11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- стандарты и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика.

12. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ:

ФИО	Безикова Анастасия Николаевна
Номер контактного телефона	812) 317-77-60
Почтовый адрес	195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д.41, лит. А, 3 этаж, БЦ «Фингвидзский»
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglair.ru
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	«Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0675 от 01.06.2018 г.)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	190000, Санкт-Петербург, пер. Гринцова, д. 5, лит. Б, офис 101.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, СПФ/18/ГООН№101066 от 26.10.2018 г. Период страхования с 28.10.2018 г. по 27.04.2020 г.

Заказчик:

Заместитель генерального директора
по общим вопросам
АО «Консерв «Гранит-Электрон»

М.П.



Исполнитель:

Директор
ООО «ЛАИР»



Смирнов А.П.

*Копия № 1 на 07.08.19
ссылка на бл. - 1/1 В. Уланова*

9

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Акционерное общество «Концерн «Гранит-Электрон» (сокращенное наименование — АО «Концерн «Гранит-Электрон») (далее — Заказчик).

Место нахождения
(юридический адрес): 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Госпитальная, д. 3.
Почтовый адрес: 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Госпитальная, д. 3.
ОГРН: 5067847016782.
Дата присвоения ОГРН: 18.05.2006.
Дата государственной
регистрации: 18.05.2006.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице далее.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Белякова Анастасия Николаевна
Номер контактного телефона	(812) 317-77-60
Почтовый адрес	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д.41, лит. А, БЦ «Финляндский»
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglair.ru
Место нахождения Оценщика	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д.41, лит. А, БЦ «Финляндский»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», регистрационный номер Оценщика 0675, дата регистрации 01.06.2018
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 001004-1 от 30.11.2017, выдан на три года и действует до 30.11.2020; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 014684-3 от 14.09.2018, выдан на три года и действует до 14.09.2021; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 016466-2 от 25.01.2019, выдан на три года и действует до 25.01.2022

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Место нахождения
(юридический адрес): 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А.
Почтовый адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д.41, лит. А, БЦ «Финляндский».
ОГРН: 1027807581141.

Дата присвоения ОГРН: 29.11.2002.
Дата государственной
регистрации: 27.11.1997.

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Прочие организации к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

Информация обо всех прочих специалистах Исполнителя, привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета, представлена в таблице далее.

Таблица 3. Сведения о прочих специалистах

Фамилия, имя, отчество специалиста	Ляпина Мария Андреевна
Квалификация	специалист
Степень участия в проведении оценки Объекта оценки	содействие Оценщику в сборе рыночной информации, подготовка приложений, верстка, печать, брошюровка Отчета

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик Белякова Анастасия Николаевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Белякова Анастасия Николаевна 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 Белякова Анастасия Николаевна не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п.4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

Согласно п.9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п.24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, 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.

7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. В перечне оцениваемого имущества присутствует сооружение Водозаборная скважина питьевой воды, находящееся в нерабочем состоянии. В соответствии с действующим законодательством (ГК РФ, часть II, глава 30 «Купля-продажа»), «По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)». Таким образом, имущество не может быть реализовано по отрицательной или нулевой стоимости. Исходя из этого, рыночная стоимость данного сооружения, имеющего нулевую остаточную стоимость, принята равной 1 рублю без НДС. В рамках настоящего Отчета распределение рыночной стоимости по остальным позициям, входящим в состав Объекта оценки, производилось следующим образом: выделялась стоимость земельного участка (описание корректировки по фактору «Обеспеченность зданий земельным участком» раздел 11.4 Отчета), оставшаяся стоимость распределялась между зданиями пропорционально площади. Данная разбивка носит условный характер, применима только в рамках расчетов, приведенных в настоящем Отчете в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, и при условии единовременного перехода прав на все объекты, входящие в состав Объекта оценки, к одному лицу.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Процесс определения рыночной стоимости в качестве неотъемлемого этапа также предполагает проведение анализа с целью выбора варианта *наиболее эффективного использования* Объекта оценки, который осуществляется до применения подходов к оценке и на основе его результатов строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является следующее недвижимое и движимое имущество:

- Земельный участок с кадастровым номером 47:01:1122001:8, площадью 5 200 кв. м, по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево;
- Здание бытового корпуса (литер А) с кадастровым номером 47:01:1114001:196 площадью 518,7 кв.м, по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Житковская волость, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база «Шлюз Гремучий»;
- Здание производственного корпуса (дизельэлектростанция) (литер Б) с кадастровым номером 47:01:1114001:361 площадью 55,5 кв. м, по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Житковская волость, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база «Шлюз Гремучий»;
- Здание столовая щитовая (инв. № 039008);
- Здание баня рубленая площадью (инв. № 039009);
- Сооружение санитарный узел площадью (инв. № 039131);
- Сооружение водозаборная скважина питьевой воды (не работающая).

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Дополнительное соглашение от 22.09.2015 о замене стороны по договору аренды земельного участка от 05.06.2007 № 6466-07.
2. Кадастровый паспорт земельного участка от 27.08.2013 № 47/201/13-266551.
3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок: бланк серия 47-АВ № 547175 от 03.04.2015.
4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание: бланк серия 78-АА № 784134 от 28.08.2006.
5. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание: бланк серия 78-АА № 784135 от 28.08.2006.
6. Кадастровый паспорт здания от 09.10.2015 № 47/201/15-682989.
7. Кадастровый паспорт здания от 09.10.2015 № 47/201/15-682964.
8. Технический паспорт на здание Бытовой корпус от 08.08.2003.
9. Технический паспорт на здание Производственный корпус (дизельэлектростанция) от 08.08.2003.
10. Справка о балансовой принадлежности (письмо от 14.11.2019 № ОАД-1682/19).
11. Справка с общей информацией об Объектах оценки №1-№3 (письмо ОАД-1688/19 от 15.11.2019).
12. Описание недвижимого имущества по состоянию на дату оценки 01.08.2019.

В соответствии с п.12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены

в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА И РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 4. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Наименование региона расположения	Ленинградская область
Общие сведения	субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе европейской части страны. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-западного экономического района
Граничит	на севере — с Республикой Карелия, на востоке — с Вологодской областью, на юго-востоке — с Новгородской областью, на юге — с Псковской областью, с Санкт-Петербургом (полуанклав); с Европейским союзом: на западе — с Эстонией, на северо-западе — с Финляндией. С запада территория области омывается водами Финского залива
Площадь территории, кв. км	83 908
Расположение на карте РФ	
Численность населения (2019 год), чел.	1 847 867
Динамика численности населения	положительная
Плотность населения, чел./кв. м	22,02
Инвестиционный рейтинг региона	3А1 — Пониженный потенциал — минимальный риск
Административный центр	г. Санкт-Петербург (не входит в состав региона)
Ведущие отрасли экономики	основу экономики Ленинградской области составляет промышленность, на ее долю приходится более 30% в структуре валового регионального продукта. Значимую роль играют сельское хозяйство, строительство и др.
Промышленность	промышленность Ленинградской области представлена тремя основными видами деятельности: добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства и производство и распределение электроэнергии, газа и воды. Промышленный комплекс представлен более чем 300 крупными и средними предприятиями различных видов экономической деятельности. В области представлены ведущие отрасли современной промышленности: машиностроение, автомобилестроение, судостроение, химическое производство, целлюлозно-бумажное производство, металлургическая промышленность, промышленность строительных материалов.
Сельское хозяйство	сельское хозяйство области имеет ярко выраженную пригородную специализацию, ведущие отрасли — молочно-мясное животноводство, картофелеводство и овощеводство. При этом продукция животноводства заметно преобладает над растениеводством.
Строительство	в области действует большое количество строительных организаций, ежегодно возрастают объемы жилищного строительства
Транспорт	транспортная сеть региона хорошо развита, что обусловлено соседством с одним из крупнейших в России транспортных узлов — Санкт-Петербургом. В области функционирует железнодорожный транспорт (протяженность железных дорог более 3 тыс. км), метрополитен, автомобильный транспорт (протяженность автодорожной сети области — 22 515 км), водный, воздушный и трубопроводный транспорт
Инвестиции	в настоящее время в Ленинградской области реализуется более 35 крупных инвестиционных проектов, ожидаемый объем инвестиций в которые превышает 1,7 триллионов рублей. Ожидаемое количество рабочих мест — около 13 000. Наиболее крупные инвесторы реализовавшие проекты в Ленинградской области: ЗАО «Форд Мотор Компани», ЗАО «Филип Моррис Ижора», ООО «ПО «Киришинефтеоргсинтез», ООО «Нокиан Шина», Gestamp Automocion, Caterpillar, «ТСЗ «Титран-Экспресс»

Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинградская_область, <http://www.lenobl.ru/>, <http://lenoblinvest.ru/>, <https://raex-a.ru/ratings/regions/2018/att1>.

Таблица 5. Описание района расположения Объекта оценки

Название района	Выборгский район
Расположение района	<p>Выборгский район расположен в северо-западной части Ленинградской области, занимает всю западную половину Карельского перешейка.</p> <p>Граничит:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> на севере — с республикой Карелией (Лахденпохский район); <input type="checkbox"/> на северо-востоке — с Приозерским муниципальным районом; <input type="checkbox"/> на востоке — со Всеволожским муниципальным районом; <input type="checkbox"/> на юго-востоке — с городом федерального значения Санкт-Петербургом; <input type="checkbox"/> на западе — государственная граница с Финляндией. <p>С юго-запада территория района омывается водами Финского залива. Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 174 км</p> 
Численность населения (2019), чел.	199 571
Динамика численности населения	отрицательная
Административный центр	г. Выборг
Ведущие отрасли экономики района	<p>Одни из наиболее развитых отраслей промышленности района — целлюлозно-бумажное производство и горнодобывающая промышленность.</p> <p>Основной промышленный центр района — город Выборг. В нём сосредоточено множество предприятий самых различных производственных сфер: машиностроение, производство стройматериалов, пищевая промышленность.</p> <p>Помимо этого в Выборгском районе существуют и другие предприятия: рыбокомбинат в городе Приморске, хлебозавод в Светогорске, а также керамический завод в Глебычево</p>
Транспорт	<p>По территории района проходят следующие железнодорожные линии: Рийхимяки — Санкт-Петербург; Зеленогорск — Приморск — Выборг; Выборг — Йюэнсуу, Выборг — Высоцк, Выборг — Вещево, Каменногорск — Светогорск.</p> <p>В районе работают три морских порта: Выборг, Высоцк, Приморск.</p> <p>По территории района проходят следующие автомобильные дороги:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> М10 Е 18 «Скандинавия» Санкт-Петербург — Выборг — граница с Финляндией <input type="checkbox"/> А120 Северное полукольцо Серово — пос. Имени Морозова <input type="checkbox"/> А122 Санкт-Петербург — Осиновая Роща — Огоньки — Стрельцово — Толоконниково <input type="checkbox"/> А123 Зеленогорск — Приморск — Выборг <input type="checkbox"/> А124 Выборг — Каменногорск — Бородинское — Ларионово <input type="checkbox"/> А125 Выборг — Поляны — Серово <input type="checkbox"/> А126 Красносельское — Звереве — Бородинское — Топольки <input type="checkbox"/> А127 Звереве — Житково — Брусничное — граница с Финляндией <input type="checkbox"/> Р34 Серово — Роцино — Первомайское — Сосново — Пятиречье <input type="checkbox"/> Н52 Выборг — Смирново <input type="checkbox"/> Н53 Выборг — Лужайка <p>Автобусное сообщение в районе представлено:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> городскими маршрутами Выборга; <input type="checkbox"/> пригородными маршрутами, большинство из которых отправляется от Выборга и Санкт-Петербурга, в том числе от Зеленогорска; <input type="checkbox"/> городскими маршрутами Светогорска и Приморска и внутрипоселковыми маршрутами Роцино

Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Выборгский_район_\(Ленинградская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Выборгский_район_(Ленинградская_область)).

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в Выборгском районе Ленинградской области, на расстоянии порядка 3,5 км от границы с Приозерским районом, примерно в 10 км на северо-запад от пос. Барышево.

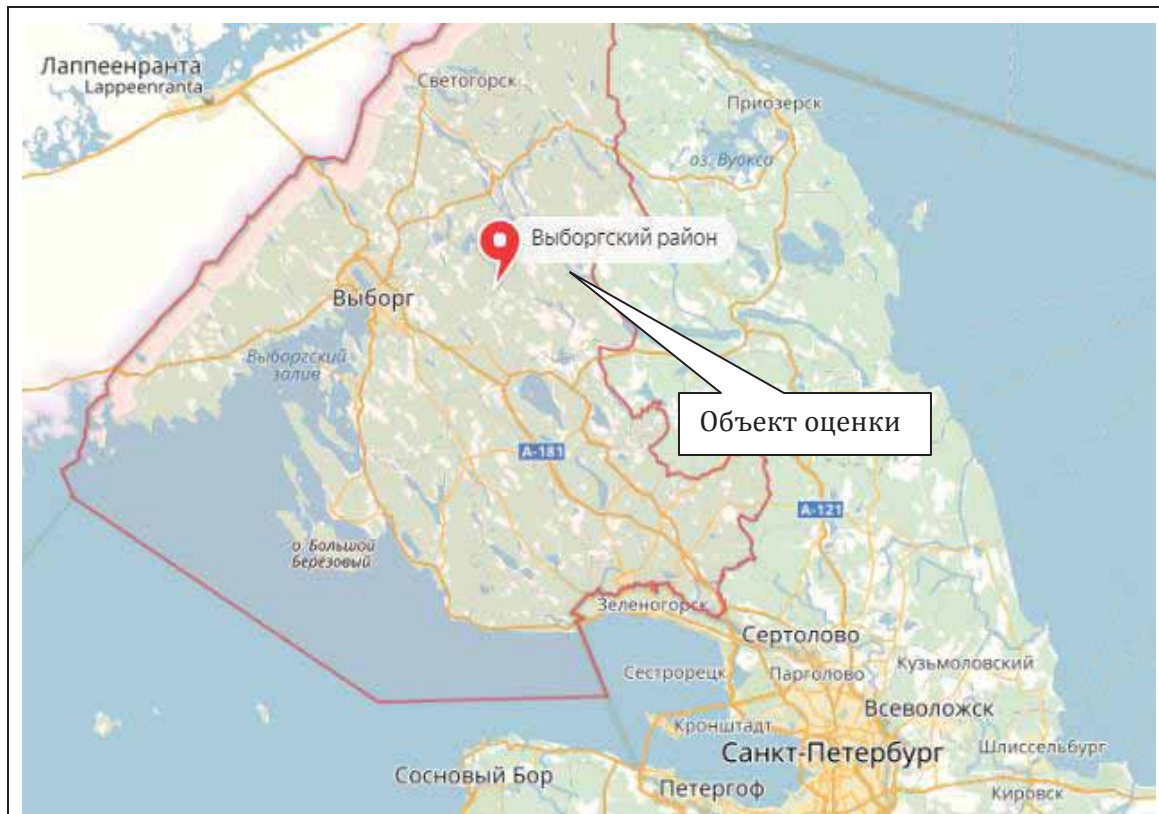


Рис. № 1. Расположение Объекта оценки на карте Ленинградской области



Рис. № 2. Местоположение Объекта оценки на карте Ленинградской области



Рис. № 3. Локальное местоположение Объекта оценки

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ

В ближайшем окружении Объекта оценки расположены объекты рекреационного назначения (базы отдыха, спортивно-рыболовные базы), индивидуальные жилые дома, сельскохозяйственные угодья, лесные массивы.

Ближайшим населенным пунктом является пос. Барышево, расположенный на расстоянии около 10 км от Объекта оценки.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Объект оценки находится на расстоянии около 110 км от КАД.

Расстояние до ближайшей трассы 41К-024 (часть полукольцевого маршрута, соединяющего автомобильные дороги общего пользования федерального значения А-121 «Сорватала» и А-181 «Скандинавия») составляет около 20 км (см. рисунок ниже).

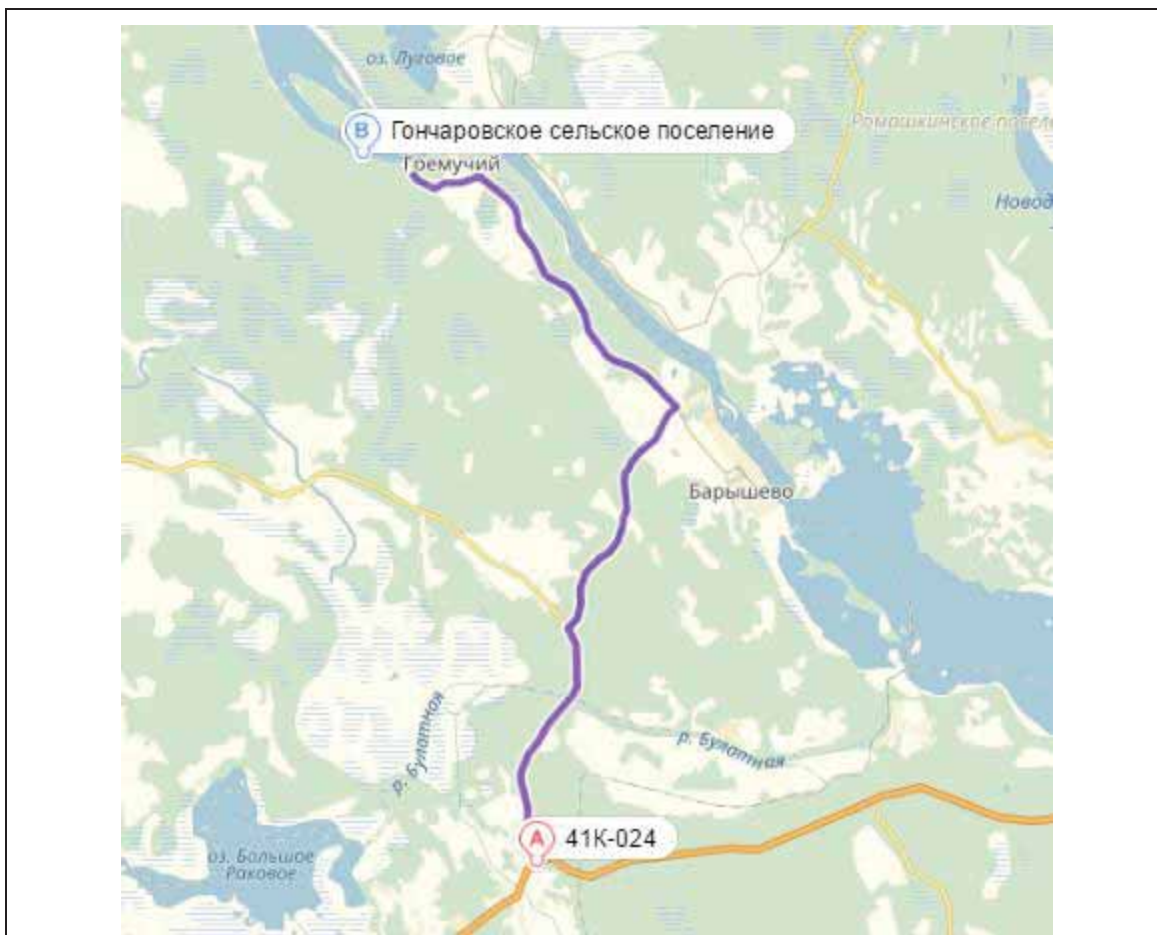


Рис. № 4. Маршрут от Объекта оценки к трассе

Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в пос. Барышево на удалении 11 км от Объекта оценки, ближайшая ж/д станция — «Лосево» (около 54 км от объекта).

Подъезд непосредственно к оцениваемому объекту осуществляется по грунтовой дороге низкого качества.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

В соответствии с Проектом Генерального плана муниципального образования "Гончаровское сельское поселение" Выборгского района Ленинградской области¹, оцениваемый земельный участок расположен в рекреационной зоне — зоне лесов.



Рис. № 5. Расположение Объекта оценки на карте использования территории, согласно Проекту Генерального плана муниципального образования "Гончаровское сельское поселение" Выборгского района Ленинградской области

¹ Ссылка на источник: <http://fgis.economy.gov.ru/fgis/Strategis.FGISTestPageFGIS.aspx> (номер документа: 154182272, дата загрузки в систему: 04.09.2015)

Оцениваемый земельный участок расположен за пределами населенных пунктов, для которых разработаны Правила землепользования и застройки (далее — ПЗЗ). Таким образом, информация о видах разрешенного использования в соответствии с функциональными зонами по ПЗЗ для Объекта оценки отсутствует.

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемый земельный участок находится в собственности Российской Федерации (Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок: бланк серия 47-АВ № 547175 от 03.04.2015) и передан на праве долгосрочной аренды АО «Концерн «Гранит-Электрон» (Дополнительное соглашение от 22.09.2015 о замене стороны по договору аренды земельного участка от 05.06.2007 № 6466-07).

Оцениваемые здания принадлежат на праве собственности АО «Концерн «Гранит-Электрон» (Свидетельства о государственной регистрации права собственности на здания: бланки серия 78-АА № 784134 от 28.08.2006, серия 78-АА № 784135 от 28.08.2006).

Право собственности на Здание столовая щитовая (инв. № 039008), Здание баня рубленая площадью (инв. № 039009), Сооружение санитарный узел площадью (инв. № 039131), Сооружение водозаборная скважина питьевой воды (не работающая) возникло на основании Распоряжения ФАУФИ № 431 от 28.12.2005 «Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия «Центральный научно-исследовательский институт «Гранит» (Передаточный акт от 29.12.2005).

Реквизиты правообладателя приведены в разделе 3.1 Отчета.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права собственности на земельный участок: бланк серия 47-АВ № 547175 от 03.04.2015, существующее ограничение (обременение) права собственности на оцениваемый земельный участок — аренда в пользу АО «Концерн «Гранит-Электрон».

Ограничения (обременения) прав на оцениваемые здания не зарегистрированы.

В соответствии с п. 11 Задания на оценку (см. раздел 2 Отчета), оценка производится исходя из допущения, что представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Оценке подлежит право долгосрочной аренды земельного участка и право собственности на здания.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является следующее недвижимое и движимое имущество:

- ❑ Земельный участок с кадастровым номером 47:01:1122001:8, площадью 5 200 кв. м, по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево;
- ❑ Здание бытового корпуса (литер А) с кадастровым номером 47:01:1114001:196 площадью 518,7 кв. м, по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Житковская волость, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база «Шлюз Гремучий»;
- ❑ Здание производственного корпуса (дизельэлектростанция) (литер Б) с кадастровым номером 47:01:1114001:361 площадью 55,5 кв. м, по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Житковская волость, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база «Шлюз Гремучий»;
- ❑ Здание столовая щитовая (инв. № 039008);
- ❑ Здание баня рубленая площадью (инв. № 039009);
- ❑ Сооружение санитарный узел площадью (инв. № 039131);
- ❑ Сооружение водозаборная скважина питьевой воды (не работающая).

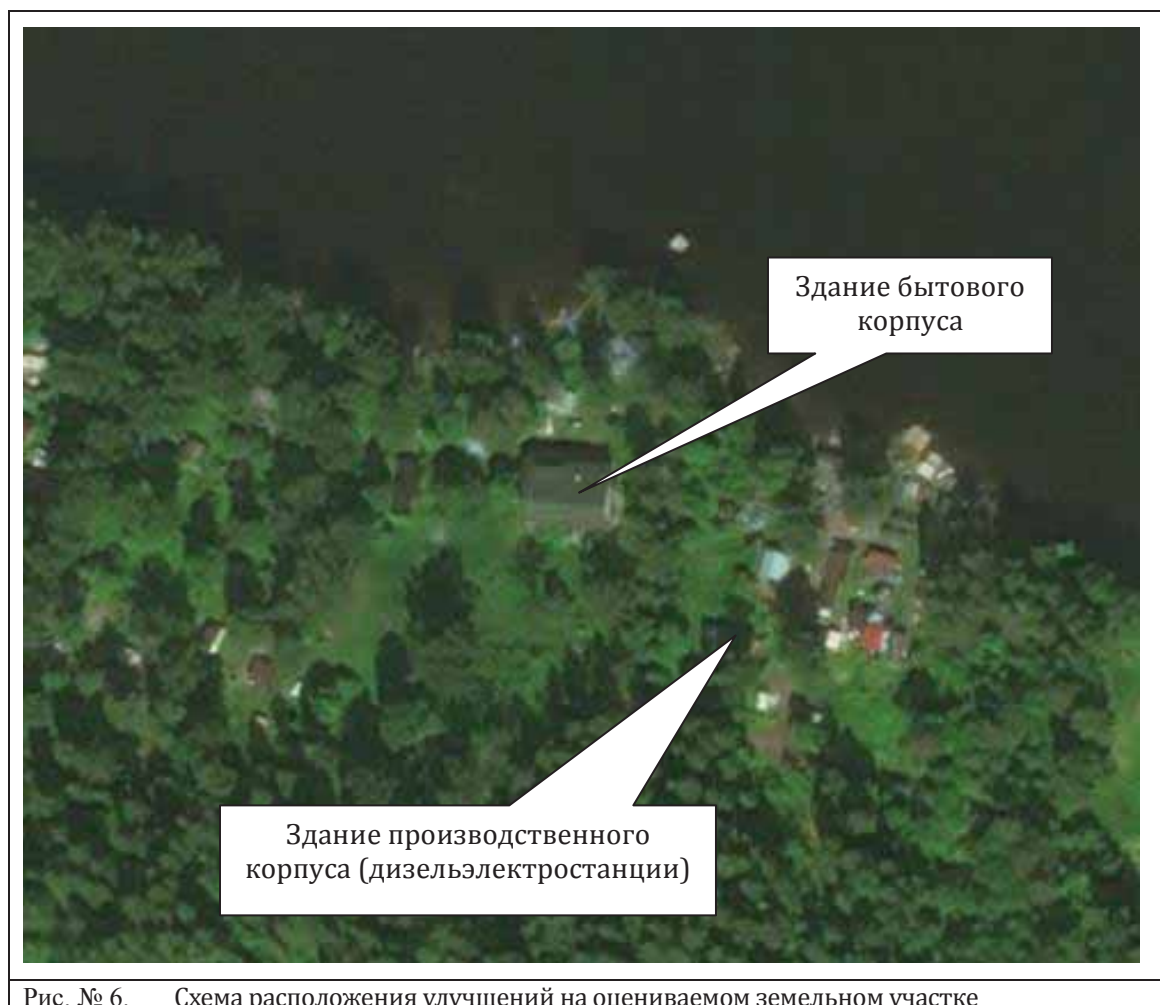


Рис. № 6. Схема расположения улучшений на оцениваемом земельном участке

Описание земельного участка и зданий², входящих в состав Объекта оценки, приведено в таблицах ниже.

Таблица 6. Описание земельного участка


Характеристика	Описание
Адрес	Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, п. Барышево
Кадастровый номер	47:01:1122001:8
Площадь, кв. м	5 200
Категория земель	земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешенное использование	под спортивно-рыболовную базу
Кадастровая стоимость, руб. (по данным Публичной кадастровой карты, http://pkk5.rosreestr.ru)	2 163 452,34
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	416,05
Текущее использование	не используется. На участке расположены здания и сооружение (производственный корпус, бытовой корпус, столовая, баня рубленая, санитарный узел, скважина питьевой воды)
Коэффициент застройки	0,08
Рельеф земельного участка	ровный
Благоустройство земельного участка	не благоустроен (территория земельного участка запущена)
Инженерная оснащенность	локальное электричество, локальное отопление, водоснабжение — скважина питьевой воды в нерабочем состоянии
План границ земельного участка	

Таблица 7. Описание зданий

Характеристика	Описание	
	Бытовой корпус	Производственный корпус (дизельэлектростанция)
Наименование	А	Б
Литера	А	Б
Кадастровый (условный) номер	47:01:1114001:196	47:01:1114001:361
Назначение	нежилое	нежилое
Этажность	3, в том числе подвал	1
Общая площадь, кв. м	518,7	55,5
Площадь застройки, кв. м	315,5	75,0
Объем, куб. м	2 212	233
Текущее использование	не используется	не используется
Высота потолков, м	3,0; 2,6	2,9
Год постройки	1974	1974
Год реконструкции/ капитального ремонта	н/д	н/д
Степень износа по данным технического паспорта, составленного по состоянию на 08.08.2003	30%	30%
Техническое состояние на дату оценки по данным визуального осмотра	удовлетворительное	удовлетворительное

² Описание составлено на основании предоставленной Заказчиком документации и результатов визуального осмотра

Таблица 8. Описание конструктивных элементов здания Бытового корпуса

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента	Техническое состояние по данным Технического паспорта от 08.08.2003
Фундаменты	бетонный	осадка
Стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины
Перегородки	кирпичные	трещины
Перекрытия:		
- чердачное	деревянное утепленное	трещины
- междуэтажное	бетонное	трещины
Крыша	оцинкованное железо	трещины
Полы	дощатые	трещины
Проемы оконные	двойные створные	трещины
Проемы дверные	филенчатые	трещины
Внутренняя отделка	штукатурка	трещины
Санитарно-технические и электротехнические устройства:		
- отопление	от водогрейного котла	
- водопровод	-	
- канализация	-	
- горячее водоснабжение	-	
- электроосвещение	от дизельного генератора	
- телефон	-	
- вентиляция	-	
- лифты	-	
Прочие работы	бетонные	трещины

Таблица 9. Описание конструктивных элементов здания Производственного корпуса (дизельэлектростанции)

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента	Техническое состояние по данным Технического паспорта от 08.08.2003
Фундаменты	бетонный	осадка
Стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины
Перегородки	кирпичные	трещины
Перекрытия:		
- чердачное	бетонное	трещины
Крыша	толь	трещины
Полы	бетонные	щели
Проемы оконные	двойные створные	трещины
Проемы дверные	филенчатые	трещины
Внутренняя отделка	штукатурка	трещины
Санитарно-технические и электротехнические устройства:		
- отопление	-	
- водопровод	-	
- канализация	-	
- горячее водоснабжение	-	
- электроосвещение	от дизельного генератора	
- телефон	-	
- вентиляция	-	
- лифты	-	
Прочие работы	деревянные	трещины

Таблица 10. Описание незарегистрированного недвижимого и движимого имущества

Инвентарный номер	Наименование объекта*	Год постройки	Техническое состояние на дату оценки	Площадь здания (площадь здания по внутреннему обмеру), кв.м	Строительный объем, в т.ч. наземная часть/подвал, куб.м	Этажность		Материал стен	Материал фундамента		Материал перекрытий	Инженерная оснащённость (наличие инженерных коммуникаций)	Обременения - долгосрочная аренда помещений	Глубина заложения, м	
						Этажность	Этажность		каркасно-щитовые	отс.					бетонные блоки
039008	Здание столовая щитовая	1980	неудовлетворительное, требуется ремонт	31	77,5	1	1	отс.	отс.	отсутствуют	отс.	отс.	отс.		
039009	Здание баня рубленая	1980		22	48,4	1	1		отс.						отс.
039131	Сооружение санитарный узел	1980		13	26	1	1		отс.						отс.
нет	Сооружение водозаборная скважина питьевой воды		неудовлетворительное												≈ 15

СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Данные о балансовой стоимости зданий приведены в таблице ниже. Информация о балансовой стоимости участка отсутствует (оцениваемый земельный участок находится в собственности Российской Федерации).

Таблица 11. Данные о балансовой стоимости

№ п/п	Наименование	Инв. №	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб. на 01.07.2019
1	Здание бытового корпуса	039050	01.01.1974	22 526,52	11 655,30	10 871,22
2	Здание производственного корпуса (дизельэлектростанция)	039130	09.09.1974	33 521,60	33 521,60	0,00
3	Здание столовая щитовая (инв. № 039008)	039008	01.12.1980	474,66	474,66	0,00
4	Здание баня рубленая площадью (инв. № 039009)	039009	01.12.1980	474,66	474,66	0,00
5	Сооружение санитарный узел площадью (инв. № 039131)	039131	09.09.1974	9 224,04	9 224,04	0,00
6	Сооружение водозаборная скважина питьевой воды (не работающая)	нет	н/д	н/д	н/д	н/д

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:







- ❑ Объектом оценки является недвижимое и движимое имущество, входящее в состав комплекса объектов Спортивно-рыболовной базы «Шлюз гремучий», расположенное по адресу: 188900, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево, в составе земельного участка и двух расположенных на нем нежилых зданий;
- ❑ Объект оценки находится на расстоянии около 110 км от КАД. Расстояние до ближайшей трассы 41К-024 составляет около 20 км. Ближайший населенный пункт расположен на расстоянии около 10 км от Объекта оценки — пос. Барышево, на территории которого расположена остановка ближайшая общественного транспорта. Подъездные пути к Объекту оценки — грунтовая дорога;
- ❑ категория земель оцениваемого земельного участка — земли особо охраняемых территорий и объектов; вид разрешенного использования — под спортивно-рыболовную базу;
- ❑ общая площадь зданий, входящих в состав Объекта оценки, составляет 640,2 кв. м; площадь земельного участка — 5 200 кв. м;
- ❑ оцениваемые здания (года постройки — 1974, 1980 гг.) на дату оценки не используются, находятся в удовлетворительном, неудовлетворительном состоянии, материал стен — кирпич, каркасно-щитовые, наружная отделка фасадов отсутствует, внутренняя отделка помещений — простая;

- ❑ инженерная обеспеченность — локальное отопление и локальное электроснабжение, водоснабжение — скважина питьевой воды в нерабочем состоянии;
- ❑ оцениваемый земельный участок расположен на берегу реки Вуокса, территория земельного участка не благоустроена.

С учетом вышеизложенного, Объект оценки можно позиционировать в качестве объекта рекреационного назначения (недвижимое и движимое имущество, входящее в состав комплекса объектов спортивно-рыболовной базы).

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
<p>ФОТО № 1. Внешний вид Здания бытового корпуса</p>	<p>ФОТО № 2. Внешний вид Здания бытового корпуса</p>
	
<p>ФОТО № 3. Внешний вид Здания бытового корпуса</p>	<p>ФОТО № 4. Внутреннее состояние помещений Здания бытового корпуса</p>
	
<p>ФОТО № 5. Внутреннее состояние помещений Здания бытового корпуса</p>	<p>ФОТО № 6. Внутреннее состояние помещений Здания бытового корпуса</p>

	
<p>ФОТО № 7. Внутреннее состояние помещений Здания бытового корпуса</p>	<p>ФОТО № 8. Внутреннее состояние помещений Здания бытового корпуса</p>
	
<p>ФОТО № 9. Внутреннее состояние помещений Здания бытового корпуса</p>	<p>ФОТО № 10. Внутреннее состояние помещений Здания бытового корпуса</p>
	
<p>ФОТО № 11. Внешний вид Здания производственного корпуса (дизельэлектростанция)</p>	<p>ФОТО № 12. Внутреннее состояние помещений Здания производственного корпуса (дизельэлектростанция)</p>







	
<p>ФОТО № 13. Внутреннее состояние помещений Здания производственного корпуса (дизельэлектростанция)</p>	<p>ФОТО № 14. Внутреннее состояние помещений Здания производственного корпуса (дизельэлектростанция)</p>
	
<p>ФОТО № 15. Подъездные пути к Объекту оценки</p>	<p>ФОТО № 16. Территория оцениваемого земельного участка</p>
	
<p>ФОТО № 17. Территория оцениваемого земельного участка</p>	<p>ФОТО № 18. Территория оцениваемого земельного участка</p>



ФОТО № 19. Территория оцениваемого земельного участка



ФОТО № 20. Здание бани рубленной



ФОТО № 21. Здание столовой



ФОТО № 22. Здание санитарного узла

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-АПРЕЛЬ 2019 ГОДА

Таблица 12. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
<i>Показатели за январь-апрель 2019 г.:</i>		
ВВП		100,5
Индекс промышленного производства	в % к соответствующему периоду предыдущего года	102,8
Инвестиции в основной капитал		100,5
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		100,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения		97,7
Индекс потребительских цен, на конец периода	в % к декабрю предыдущего года	105,2
Средняя цена за нефть Urals	долл. США/баррель	71,5
Политическая ситуация	стабильная	
<i>Показатели на дату оценки:</i>		
Ключевая ставка	%	7,75
Валютные курсы по ЦБ РФ	руб./долл. США	64,9084
	руб./евро	72,4118

Источники информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-04-2019.pdf,
<http://www.cbr.ru>.

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-АПРЕЛЬ 2019 ГОДА

Таблица 13. Основные показатели социально-экономического развития Ленинградской области

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства		104,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	в % за январь-апрель 2019 г. к соответствующему периоду предыдущего года	230,0
Оборот розничной торговли		101,7
Объем платных услуг населению		101,3
Реальные денежные доходы населения		99,6

Источники информации: http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/6ba052804a0b53f2890edf3fbd401489/D0419_01.pdf

За первые четыре месяца 2019 года в РФ наблюдается увеличение ВВП, индекса промышленного производства, инвестиций в основной капитал, объемов строительных работ, индекса потребительских цен и снижение реальных располагаемых денежных доходов населения.

По итогам января-апреля 2019 года в области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, объемов строительных работ, оборота розничной торговли и платных услуг населению, снижение реальных располагаемых денежных доходов населения.

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

8.2. 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.

С учетом выводов раздела 7.5 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок рекреационной недвижимости Ленинградской области.

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

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: www.avito.ru, www.classifieds24.ru, www.biz-sale.ru, www.domofond.ru и др.
- агентства недвижимости: Компания «АВЕНТИН-недвижимость», Компания «Экотон» и др.
- иные источники данных.

При анализе рынке недвижимости Ленинградской области Оценщиком не было обнаружено данных о сделках с объектами недвижимости, сопоставимыми с Объектом оценки. Сведения о предложениях по сопоставимым объектам недвижимости с указанием цен представлены в таблице далее.

В ходе анализа рынка рекреационной недвижимости были определены следующие диапазоны цен:

- удельный показатель цен предложений объектов рекреации (земельные участки с расположенными на них зданиями и сооружениями) составляет от 7 222 до 44 534 руб./кв. м улучшений с НДС и без учета скидки на торг;
- удельный показатель цен предложений свободных земельных участков рекреационного назначения составляет от 288 до 550 руб./кв. м без учета скидки на торг.

СКИДКА НА ТОРГ

По данным сайта СтатРиелт³, скидка на торг при продаже индивидуального жилого дома на вторичном рынке площадью от 350 кв. м с земельным участком составляет от 5% до 17% (среднее значение — 10%), при продаже офисных и других общественных помещений — от 2% до 9% (в среднем — 5%).

³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/174-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2019-g/1855-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-07-2019-goda>;

Таблица 14. Предложения по продаже объектов рекреационного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь ЗУ, кв. м	Площадь улучшений, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м ЗУ	Цена, руб./кв. м улучшений	Ссылка	Вывод о возможности использования в качестве объекта-аналога
1	Ленинградская обл, Тосненский р-н, поселок Шапки	58 121	н/д	62 500 000	1 075	н/д	http://letodevelopment.ru/catalog/sale_land/13346/?ucid=1682443800034414935	Не может быть использован в качестве объекта аналога: расположен в другом направлении от Санкт-Петербурга, удаленность от КАД значительно меньше
2	Ленинградская обл, Приозерский район, пос. Крогово	10 000	900	6 500 000	650	7 222	http://www.classifieds24.ru/priozersk/prodazha-baz-otdykha/prodazha-bazy-otdykha-980783.html	Не может быть использован в качестве объекта аналога: продажа объекта временно приостановлена
3	Ленинградская обл, Приозерский район, п.Беличье	5 450	761,0	20 500 000	3 761	26 938	http://www.classifieds24.ru/sankt-peterburg/prodazha-baz-otdykha/prodazha-bazy-otdykha-980284.html	Может быть использован в качестве аналога
4	Ленинградская обл, Приозерский район, п. Роцино	72 000	2 470	110 000 000	1 528	44 534	http://www.classifieds24.ru/serit-olovo/prodazha-baz-otdykha/baza-otdykha-980486.html	Не может быть использован в качестве объекта аналога: удаленность от КАД значительно меньше
5	Ленинградская обл, Киришский район, пос Кокорево	5 000	760	23 000 000	4 600	30 263	http://www.classifieds24.ru/vsevolzhsk/prodazha-baz-otdykha/prodazha-bazy-otdiekha-980830.html	Не может быть использован в качестве объекта аналога: расположен в другом направлении от Санкт-Петербурга, удаленность от КАД значительно меньше (47 км)
6	Ленинградская обл, Приозерский район, пос. Ромашки	20 000	764	17 500 000	875	22 918	http://www.classifieds24.ru/sankt-peterburg/prodazha-baz-otdykha/prodazha-bazy-otdykha-980895.html	Может быть использован в качестве аналога
7	Ленинградская обл, Кировский район, дер. Черное	5 000	н/д	13 000 000	2 600	н/д	http://www.classifieds24.ru/sankt-peterburg/prodazha-baz-otdykha/baza-otdykha-na-981022.html	Не может быть использован в качестве объекта аналога: расположен в другом направлении от Санкт-Петербурга
8	Ленинградская обл, Лудейнопольский район	60 600	498	17 000 000	281	34 109	http://www.classifieds24.ru/sankt-peterburg/prodazha-baz-otdykha/prodaetsia-baza-otdykha-980290.html	Не может быть использован в качестве объекта аналога: расположен в другом направлении от Санкт-Петербурга

№ п/п	Местоположение	Площадь ЗУ, кв. м	Площадь улучшений, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м ЗУ	Цена, руб./кв. м улучшений	Ссылка	Вывод о возможности использования в качестве объекта-аналога
9	Ленинградская обл., Кингисепп	33 536	2 377	81 000 000	2 415	34 077	http://www.classifieds24.ru/kingiseprr/prodazha-baz-otdykha/deistvuiushchaia-gostinitsa-s-980621.html	Не может быть использован в качестве объекта аналога: расположен в другом направлении от Санкт-Петербурга
10	Ленинградская обл., Приозерский район, пос. Мельникова	41 000	1 841	51 030 000	1 245	27 719	https://www.avito.ru/sapernoe/koommercheskaya_nedvizhimost/po_meschenie_svyobodnogo_naznacheniya_1841_m_1392378772	Может быть использован в качестве аналога

Таблица 15. Предложения по продаже свободных земельных участков рекреационного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Ссылка
1	Ленинградская область, Приозерский район, Громовское сельское поселение	72 000	35 000 000	486	https://www.avito.ru/sapernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_7.2_ga_izhs_1535756066
2	Ленинградская область, Каменка, озеро Пионерское	74 000	35 000 000	473	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_ga_izhs_878023917
3	Ленинградская область, Приозерский район, Ромашкинское сельское поселение, остров Телячий	2 000	1 400 000	550	https://www.avito.ru/krasnoselskoye/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_1050668336
4	Ленинградская область, Саперное, поселок Ромашки	50 000	15 000 000	300	https://www.avito.ru/sapernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_880591996
5	Ленинградская область, Приозерский район, Красноозёрное сельское поселение, деревня Четверяково	284 700	82 000 000	288	https://www.avito.ru/korobitsyno/zemelnye_uchastki/uchastok_28.47_ga_izhs_1783046782

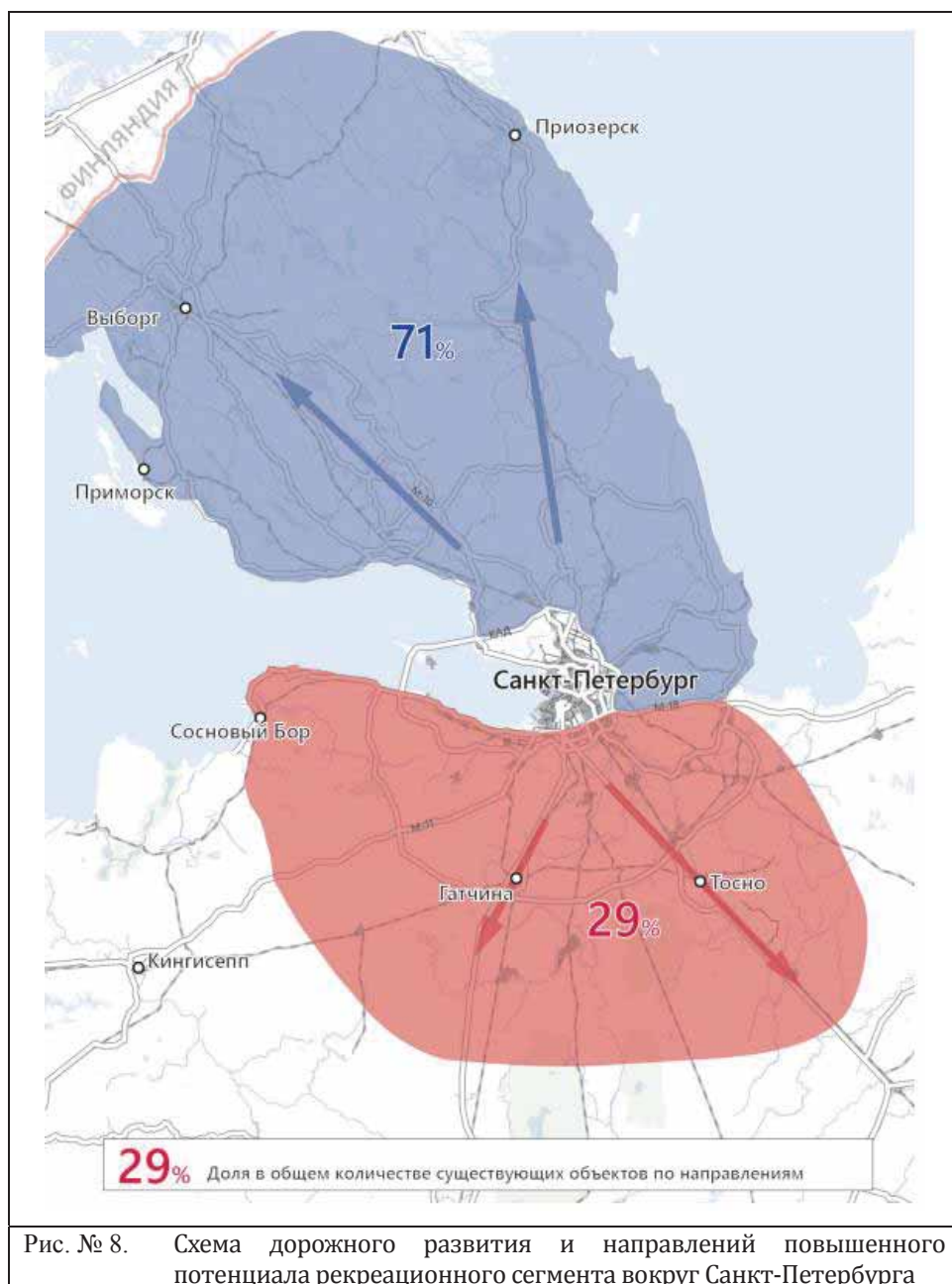
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- ❑ В последние несколько лет на рынке недвижимости Ленинградской области активно развивается сегмент рекреационной недвижимости, сообщают аналитики Knight Frank St. Petersburg.
- ❑ Эксперты говорят о росте доходности инвестиций в сегмент рекреационной недвижимости. Сейчас этот показатель достиг 18-20%, что сопоставимо, а иногда и превосходит доходность инвестиций в другие сегменты коммерческой недвижимости.
- ❑ В настоящее время предложение в сегменте, ранее представленное советскими санаториями и детскими оздоровительными лагерями, пополняется принципиально новыми объектами, в которых уделяется большое внимание качеству и разнообразию инфраструктуры. За прошедшие 6-7 лет число рекреационных комплексов увеличилось на 33%, и на сегодняшний день рынок загородных средств размещения насчитывает 280 объектов. Актуальный рынок представлен как масштабными базами отдыха, так и камерными объектами, состоящими из одного коттеджа либо гостиницы на несколько номеров.
- ❑ В последние годы также развивается сегмент мультиформатных комплексов, рассчитанных на более широкую аудиторию отдыхающих. Такие объекты имеют ряд преимуществ, однако требуют очень взвешенного подхода к развитию. В частности, крайне важно найти баланс между количеством номеров и коттеджей в рамках одного загородного комплекса.



- Большая часть спроса на рынке приходится на краткосрочную (1–7 дней) аренду коттеджей и гостиниц в течение всего года, что благоприятно сказывается на экономике проектов, поскольку позволяет обеспечить их загрузку не только в «высокий» сезон. Вместе с тем, в летний период 20% обращений приходится на долгосрочную аренду (от месяца), что позволяет улучшить показатели загрузки в тех комплексах, где существует резерв для услуг сезонного проживания.
- Схема дорожного развития и направлений повышенного потенциала рекреационного сегмента вокруг Санкт-Петербурга приведена на рисунке далее.



- Спецификой местного рынка является ярко выраженная сезонность, но даже несмотря на это, в текущих экономических условиях среднегодовая загрузка загородных средств размещения достигает 50– 60%. Дополнительные драйверы спроса проявились в течение последних двух лет. Они связаны с введенными ограничениями туристического потока в ряд популярных ранее стран, а также с ослаблением национальной валюты. Для рынка загородного рекреационного отдыха текущая ситуация благоприятна и способствует дальнейшему развитию.
- Рынок загородных рекреационных объектов перспективен, однако не очень прост с точки зрения девелопмента: не все новые проекты обязательно станут популярными у отдыхающих, но и не все популярные объекты будут успешны финансово, поскольку вопрос соотношения затрат и доходов нередко стоит в этом сегменте весьма остро. Для финансовой успешности проект должен найти свою рыночную нишу с учетом особенностей участка и местоположения, учесть уровень конкуренции и тенденции развития рынка и на основе анализа этих факторов предложить выверенную концепцию.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Основными ценообразующими факторами на рынке рекреационной недвижимости Ленинградской области являются следующие:

- *Местоположение.* Для объектов рекреационного назначения наиболее привлекательным является расположение в зоне рекреационной застройки, в окружении лесных массивов. При этом учитывается удаленность от КАД и ближайших населенных пунктов, близость к активным транспортным магистралям, остановкам общественного транспорта, ж/д станциям, что отражает уровень транспортной доступности. Разница в стоимости составляет от 7% и более.
- *Передаваемые имущественные права на земельный участок.* Стоимость объекта различается в зависимости от того, какое право на земельный участок приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной). Объекты с правом аренды на земельные участки, как правило, стоят дешевле, чем объекты с правом собственности на землю (отличие порядка 10%).
- *Обеспеченность зданий земельным участком.* Чем больше коэффициент обеспеченности зданий земельным участком, тем больше земли условно приходится на 1 кв. м зданий. Большая площадь земельного участка позволяет увеличить площадь здания (проектирование и строительство новых улучшений) и разместить на участке дополнительные объекты благоустройства. Разница в стоимости зависит от величины коэффициента обеспеченности зданий земельным участком и стоимости земли;
- *Площадь зданий.* Традиционно при увеличении площади объектов, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», поскольку, чем больше предлагаемая площадь, тем менее ликвидным является объект. Зависимость удельного показателя стоимости от площади зданий описывается уравнениями, приведенными в различных источниках (см. раздел 11.5 Отчета, по данным сайта СтатРиелт);

- ❑ *Материал стен зданий.* Общая стоимость объектов рекреационного назначения зависит от материала стен зданий, так как стоимость строительства напрямую зависит от используемого материала. Стоимость объектов с кирпичными стенами на 20% и более выше, чем стоимость деревянных объектов.
- ❑ *Техническое состояние зданий.* Техническое состояние объекта оказывает существенное влияние на его стоимость. Очевидно, чем новее здание, тем дороже оно стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное техническое состояние здания создает необходимость проведения текущих и капитальных ремонтных работ, т. е. покупатель вынужден нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект. Стоимость объекта в отличном состоянии на 7%-24% выше, чем у зданий в хорошем и удовлетворительном состоянии.
- ❑ *Качество отделки (наружная (внешняя) отделка фасадов/ внутренняя отделка помещений).* Состояние и уровень отделки объекта оказывает влияние на его стоимость. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещений и фасада, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние отделки создает необходимость проведения косметических ремонтных работ, т. е. покупатель вынужден нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект. Повышение стоимости объекта в зависимости от состояния отделки может составлять от 6% и выше в зависимости от качества отделки;
- ❑ *Подъездные пути.* Наличие дороги с твердым покрытием, ведущей непосредственно к объекту, обеспечивает лучшую транспортную доступность в сравнении с грунтовой/гравийной дорогой и увеличивает стоимость. Разница в стоимости может достигать 11%;
- ❑ *Инженерная оснащенность.* Подключение различных видов коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, соответственно, цены предложений объектов, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями выше цен предложений неоснащенных.
- ❑ *Наличие водных объектов.* Наличие вблизи водоема, лесного массива, расположение на берегу реки и (или) наличие красивого вида на водоем, как правило, увеличивает стоимость объекта. По данным компании «Перспектива»⁴ стоимость земельных участков, расположенных на берегу реки может в разы превышать стоимость участков, находящихся на удалении от водных объектов.
- ❑ *Благоустройство территории.* Обеспечение территории благоустроенными в хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, проездной дорогой, каменным или стальным забором делает объект более привлекательным в сравнении с объектом, имеющим неблагоустроенную территорию. Разница в стоимости объекта может составлять 6-15%;

⁴ <http://perspectio.ru/>

- ❑ *Наличие оборудования, мебели, техники.* При продаже объекта рекреационного назначения с движимым имуществом, используемым для осуществления коммерческой деятельности, стоимость объекта возрастает на размер вклада, вносимого данным имуществом. Повышение стоимости может составлять до 11%.
- ❑ *Наличие обременений.* Наличие обременений, влияющих на эксплуатацию объекта, снижает интерес со стороны потенциальных собственников, т. к. тем самым наносит ряд ограничений на осуществление какой-либо деятельности на земельном участке (влияние фактора — 15-30%).

Источники информации: http://www.eip.ru/pubs/rekreacionnaya_nedvizhimost_lenoblasti_polzuetnya_sprosom, http://kfdata.ru/export/spb/mailling/2016_recr_spb.pdf.

8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- ❑ Объект оценки относится к сегменту рекреационной недвижимости.
- ❑ В последние несколько лет на рынке недвижимости Ленинградской области активно развивается сегмент рекреационной недвижимости
- ❑ Удельный показатель цен предложений объектов рекреации (земельные участки с расположенными на них зданиями и сооружениями) составляет от 7 222 до 44 534 руб./кв. м улучшений с НДС и без учета скидки на торг.
- ❑ Удельный показатель цен предложений свободных земельных участков рекреационного назначения составляет от 288 до 550 руб./кв. м без учета скидки на торг.
- ❑ Скидка на торг при продаже индивидуального жилого дома на вторичном рынке площадью от 350 кв. м с земельным участком составляет от 5% до 17% (среднее значение — 10%), при продаже офисных и других общественных помещений — от 2% до 9% (в среднем — 5%).

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

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.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Физическая осуществимость диктуется физическими характеристиками зданий и сооружений. В рамках анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки следует рассмотреть несколько вариантов:

- ❑ использование существующих зданий и сооружений в неизменном виде;
- ❑ реконструкция существующих зданий и сооружений;
- ❑ снос существующих зданий и сооружений и строительство новых.

Оцениваемые здания на дату оценки находятся в удовлетворительном состоянии и могут быть использованы без значительных затрат на текущий/капитальный ремонт.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

Согласно предоставленным Заказчиком документам (Дополнительное соглашение о замене стороны по договору аренды земельного участка от 05.06.2007 № 6466-07 от 22.09.2015; Кадастровый паспорт земельного участка от 27.08.2013 № 47/201/13-266551), категория земель оцениваемого земельного участка — земли особо охраняемых территорий и объектов; вид разрешенного использования — под спортивно-рыболовную базу.

В соответствии с Проектом Генерального плана муниципального образования "Гончаровское сельское поселение" Выборгского района Ленинградской области, оцениваемый земельный участок расположен в рекреационной зоне — зоне лесов (см. раздел 7.2 Отчета).

Оцениваемый земельный участок расположен за пределами населенных пунктов, для которых разработаны Правила землепользования и застройки (далее — ПЗЗ). Таким образом, информация о видах разрешенного использования в соответствии с функциональными зонами по ПЗЗ для Объекта оценки отсутствует.

Вариант строительства на участке объекта обладающего сравнительно большей ликвидностью, чем существующие здания, возможно рассматривать при наличии утвержденных градостроительных регламентов. На сегодняшний день ПЗЗ и Генплан не приняты, и однозначно утверждать, возможно ли изменение варианта использования земельного участка, достаточно затруднительно.

Рассмотрение вопроса изменения варианта использования каждого земельного участка, при отсутствии утвержденного ПЗЗ, происходит в индивидуальном порядке, при этом отсутствует возможность заранее утверждать, какие варианты использования участка возможны в том или ином случае.

Таким образом, единственным юридически разрешенным вариантом использования земельного участка является текущее — размещение объектов рекреационного назначения (под спортивно-рыболовную базу).

Все вышеизложенные варианты использования Объекта оценки, соответствующие физической возможности (см. раздел «Физическая возможность» выше), является юридически разрешенными.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

При анализе вариантов использования с точки зрения финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта, который является основным фактором, определяющим его рыночную стоимость. Нецелесообразно создавать объекты под функции, которые несовместимы с местоположением данного объекта. На потенциал местоположения объекта значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом районе.

Единственным юридически разрешенным вариантом использования земельного участка, является размещение объектов рекреационного назначения (под спортивно-рыболовную базу). Учитывая окружающую застройку (объекты рекреационного назначения (базы отдыха, спортивно-рыболовные базы), индивидуальные жилые дома, сельскохозяйственные угодья, лесные массивы), а также местоположение Объекта оценки (на берегу реки Вуокса), данный вариант использования земельного участка признается наиболее эффективным вариантом использования.

Расположенные на участке здания соответствуют рекреационному назначению, поэтому для типичного игрока рынка снос объектов и строительство новых, той же полезности, в тех же объемно-планировочных решениях, нецелесообразен.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является объект рекреационного назначения (недвижимое имущество, входящее в состав комплекса объектов спортивно-рыболовной базы).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование Объекта оценки — объект рекреационного назначения (недвижимое и движимое имущество, входящее в состав комплекса объектов спортивно-рыболовной базы).

При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 18 ФСО № 1, *затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

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

- 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 п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Джек Фридман и Николас Ордуэй в книге «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» (Дело Лтд., 1995 — 480 с.) рекомендуют отказываться от применения затратного подхода, когда возраст здания превышает 10 лет. Оцениваемые здания построены более 10 лет назад.

Таким образом, учитывая возраст зданий, а также то, что в рамках настоящего Отчета для оценки рыночной стоимости Объекта оценки применяется сравнительный подход, Оценщик посчитал целесообразным отказаться от реализации затратного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, затратный подход в рамках настоящего Отчета не применялся.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п.12 ФСО №1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п.13 ФСО №1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п.10 ФСО №1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

11.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- тип недвижимости — комплекс зданий с относящимся к ним земельным участком;
- назначение — рекреационное;
- местоположение — Выборгский и Приозерский районы Ленинградской области;
- расстояние до КАД — сопоставимое с удаленностью Объекта оценки (80-140 км);
- площадь зданий — сопоставимая с площадью зданий, входящих в состав Объекта оценки;
- наличие водных объектов — расположение на берегу водного объекта.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8.3 Отчета.

По результатам анализа рынка недвижимости рекреационного назначения Ленинградской области, Оценщиком было отобрано три сопоставимых с Объектом оценки аналога (обоснование выбора аналогов приведено в табл. 13 Отчета).

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Согласно приведенной на сайте СтатРиелт⁵ классификации, Объект оценки и рассматриваемые объекты-аналоги расположены в различных зонах рыночной привлекательности (наличие социальной инфраструктуры, транспортного узла, остановок общественного транспорта). Объекты-аналоги имеют более выгодное местоположение (описание приведено в таблице далее). Корректировка на зону привлекательности производилась на основании корректирующих коэффициентов, приведенных на сайте СтатРиелт (см. Приложение 2 к Отчету).

Объектам-аналогам №№ 1, 2 Оценщиком был присвоен корректирующий коэффициент 1,20 (расположены непосредственно в населенных пунктах, вблизи крупных трасс), объекту-аналогу № 3 — 1,07 (6,2 км до остановки "Ромашки", в 16 км от крупной автомагистрали, на первой линии автодороги), Объекту оценки — 1,00 (около 11 км до остановки "Барышево", 20 км до крупной автомагистрали, ближайший населенный пункт (пос. Барышево) в 10 км).

Таким образом, корректировка для ОА №№ 1, 2 составляет 16,7% $(=(1,00/1,20-1)*100\%)$ в сторону понижения, для ОА № 4 — 6,5% $(=(1,00/1,07-1)*100\%)$ в сторону понижения.

Карта-схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов приведена на рисунке далее.

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/174-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2019-g/1856-na-mestopolozhenie-individualnogo-doma-naseleennykh-punktakh-i-obshchestvakh-dnp-i-snt-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

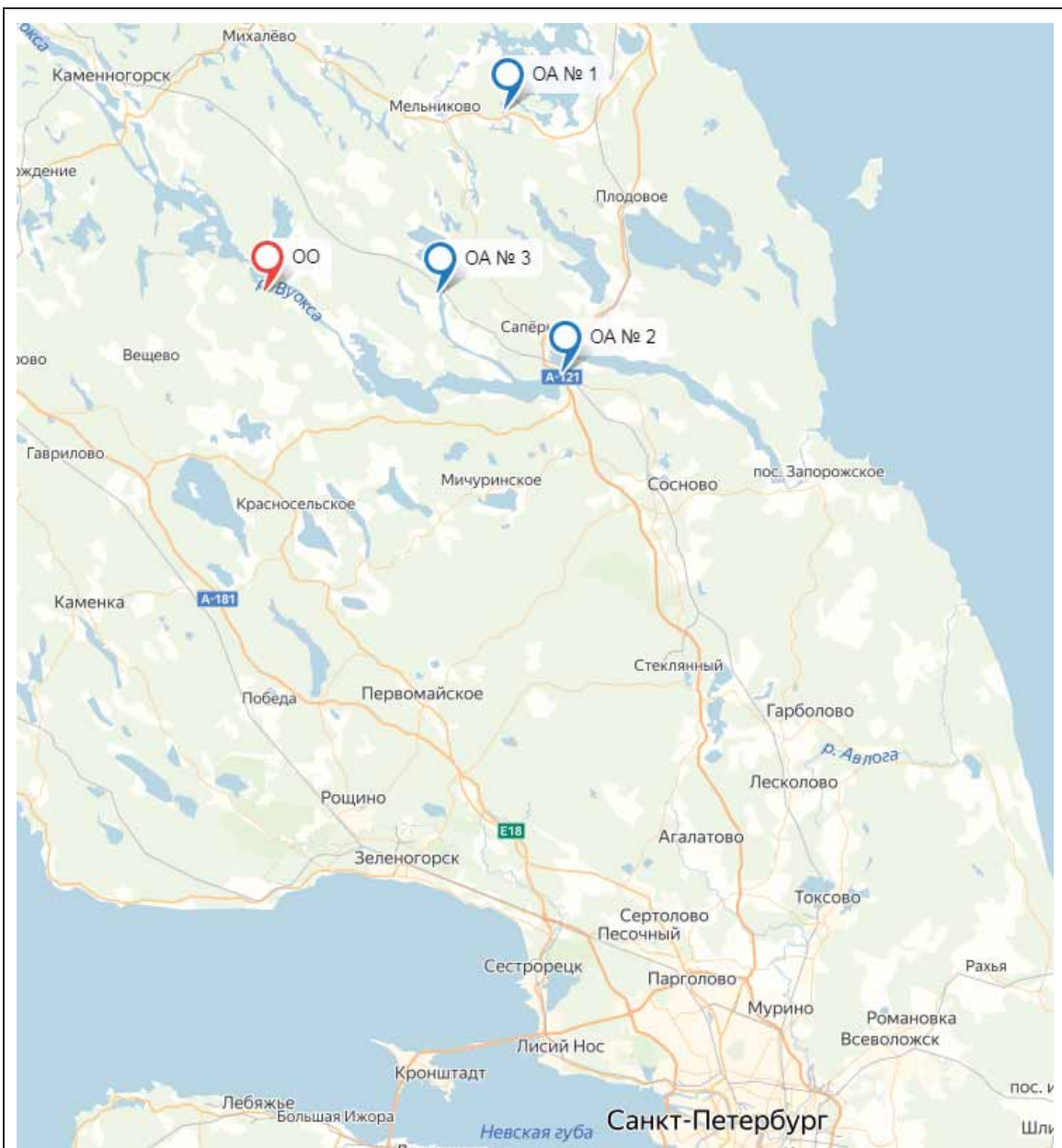


Рис. № 9. Расположение Объекта оценки (красный флажок) и объектов-аналогов (синие флажки) на карте Ленинградской области

Таблица 16. Описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристика/ № п/п	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	01.08.2019	июль 2019 г.	июль 2019 г.	июль 2019 г.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права на здания/ улучшения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые имущественные права на земельный участок	долгосрочная аренда	53 сот. в собственности, 1,5 сотки в долгосрочной аренде	долгосрочная аренда	право собственности
Субъект расположения	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
Район расположения	Выборгский район	Приозерский район	Приозерский район	Приозерский район
Местоположение	Житковская волость, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база «Шлюз гремучий»	пос. Беличье	пос. Лосево	пос. Ромашки
Расстояние до КАД, км	110	120	80	84
Наличие социальной инфраструктуры, транспортного узла, остановок общественного транспорта	около 11 км до остановки "Барышево", 20 км до крупной автомагистрали, ближайший населенный пункт (пос. Барышево) в 10 км от объекта	в непосредственной близости от остановки "Беличье (охотничья база)", в непосредственной близости от крупной автомагистрали, находится на территории пос. Беличье	в лесей доступности от остановки "Лосево", на первой линии автомагистрали (А-121), находится на территории дер. Варшко	6,2 км до остановки "Ромашки", в 16 км от крупной автомагистрали, на первой линии автодороги
Категория земельного участка	земли особо охраняемых территорий и объектов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования земельного участка	под спортивно-рыболовную базу	ЛПХ, для эксплуатации корпоративной базы отдыха	для эксплуатации базы отдыха	под базу отдыха
Площадь зданий, кв. м	640,2	761,0	1 841,0	763,6
Площадь земельного участка, кв. м	5 200,0	5 450,0	41 000,0	20 000,0
Обеспеченность зданий земельным участком	8,12	7,16	22,27	26,19
Материал стен зданий	кирпич, каркасно-щитовые	дерево	дерево	дерево
Техническое состояние зданий	удовлетворительное, неудовлетворительное (66 кв. м)	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Наружная (внешняя) отделка фасадов	фасад без отделки	фасады с простой отделкой	фасады с простой отделкой	фасады с простой отделкой
Внутренняя отделка помещений	простая внутренняя отделка	улучшенная (повышенная) отделка	простая внутренняя отделка	простая внутренняя отделка
Подъездные пути	грунтовая дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
Инженерная оснащенность	локальные отопление и электричество, водоснабжение - скважина в неудовлетворительном состоянии на берегу реки Вуокса	электричество, водоснабжение, теплоснабжение	электричество, отопление, водопровод, канализация	частично печное отопление, водоснабжение (скважина), центральное электроснабжение
Наличие водных объектов	не благоустроена	на берегу реки Вуокса	на берегу реки Вуокса	на берегу реки Вуокса
Благоустройство территории	не благоустроена	благоустроена	благоустроена	частично благоустроена
Наличие оборудования, мебели, техники	нет	есть	есть	есть

Характеристика/ № п/п	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Наличие обременений	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Цена предложения, руб.	-	20 500 000	51 030 000	17 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	26 938	27 719	22 918
Коэффициент корректировки на местоположение	1,00	1,20	1,20	1,07
Величина корректировки, %	-	-16,7%	-16,7%	-6,5%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	22 449	23 099	21 418
Источник информации	-	Представитель собственника, тел. (921) 379-59-68, Николай	Представитель собственника, тел. (921) 847-36-62	Представитель собственника, тел. (965) 078-66-88
	-	http://www.classifieds24.ru/sankt-peterburg/prodazha-baz-otdykha/prodazha-bazy-otdykha-980284.html#	https://www.avito.ru/sarptoe/kommerche-skaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodno-go_naznacheniya_1841_m_1392378772	http://www.classifieds24.ru/sankt-peterburg/prodazha-baz-otdykha/prodazha-bazy-otdykha-980895.html

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ 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.

При проведении расчетов стоимости недвижимости в рамках настоящего Отчета Оценщик не использовал качественные методы оценки ввиду их субъективности.

Регрессионный метод не применялся, поскольку количество найденных аналогов не позволяет построить регрессионную модель, которая могла бы учесть все значимые ценообразующие факторы (необходимо, чтобы количество аналогов в 3-5 раз превосходило количество ценообразующих факторов, что в данном случае невыполнимо).

В рамках текущего раздела использовался метод количественных корректировок (а именно метод последовательных корректировок). Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \frac{\sum_{j=1}^N C_j^{OA}}{N}$$

где C_c — рыночная стоимость оцениваемого объекта

		недвижимости, руб./кв.м;
N	—	количество объектов-аналогов;
j	—	порядковый номер объекта-аналога;
COA_j	—	скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов COA_j вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где	C_i, C_{i-1}	—	цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения;
	k_i^I	—	корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

$$K_{i,OA} = k_{iOO}^{II} / k_{iOA}^{II},$$

где	$K_{i,OA}$	—	корректировочный коэффициент для объекта-аналога по i -му элементу сравнения второй группы;
	k_{iOO}^{II}	—	коэффициент объекта оценки по i -му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных
	k_{iOA}^{II}	—	коэффициент объекта аналога по i -му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

Суммарный (результатирующий) мультипликативный коэффициент второй группы (K_j) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как произведение корректировочных коэффициентов по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (C_j^{OA}) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_j) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, 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.

Ввиду того, что отобранные аналоги отличаются по площади и ценообразование в сегменте рекреационных объектов ориентировано на определение удельных цен объектов за 1 кв.м (см. материалы анализа рынка в разделе 8 Отчета), в качестве единицы сравнения в данном случае используется цена 1 кв. м зданий.

11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п.22 ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.4 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- передаваемые имущественные права на земельный участок;
- условия рынка (скидка на торг);
- обеспеченность зданий земельным участком;
- площадь зданий;
- материал стен зданий;
- техническое состояние зданий;
- качество отделки (наружная (внешняя) отделка фасадов/ внутренняя отделка помещений);

- подъездные пути;
- инженерная оснащённость;
- благоустройство территории;
- наличие оборудования, мебели, техники.

11.4. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Корректирующие коэффициенты на передаваемые имущественные права определялись на основании коэффициентов, приведенных в таблице 25, стр. 53 Сборника рыночных корректировок (СРК-2019) (под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2019), отраженных на рисунке далее.

8	Санкт-Петербург			
8.1.		Торговое	Середина города	1,116
8.2.		Офисное	Середина города	1,097
8.3.		Производственное	Окраина	1,026

Рис. № 10. Среднее соотношение между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами долгосрочной аренды на земельный участок

Данные по коэффициентам для объектов, расположенных в Ленинградской области отсутствуют, поэтому Оценщиком были использованы данные по Санкт-Петербургу. Соотношение между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами долгосрочной аренды на земельный участок принято на уровне среднего значения для торговой и офисной недвижимости — 1,1065.

Земельный участок, входящий в состав объекта-аналога № 1, частично находится в собственности (53 сот.) и частично в долгосрочной аренде (1,5 сот.), поэтому коэффициент для него рассчитывался пропорционально площади участка с различными правами и составил 1,1036 $(=(1,1065 \cdot 53 + 1,0000 \cdot 1,5) / 54,5)$.

Корректировка определялась по формуле путем соотношения выявленных коэффициентов:

$$K_E = \left(\frac{E_1}{E_2} - 1 \right) \cdot 100\%,$$

где E_1 — коэффициент Объекта оценки;
 E_2 — коэффициент объекта-аналога.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Данный фактор обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства.

Величина скидки на торг была определена согласно данным сайта СтатРиэлт⁶ (см. рисунок ниже). Величина скидки на торг при продаже индивидуального жилого дома на вторичном рынке площадью от 350 кв. м с земельным участком составляет от 5% до 17% (среднее значение — 10%), при продаже офисных и других общественных помещений — от 2% до 9% (в среднем — 5%).

⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/174-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2019-g/1855-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-07-2019-goda>

№	Объект	Нижняя граница *	Верхняя граница **	Среднее значение
1	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,92	0,96	0,94
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,86	0,96	0,92
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,83	0,95	0,90

Рис. № 11. Скидки на торг для индивидуальных жилых домов

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95

Рис. № 12. Скидки на торг для коммерческих помещений

Исходя из общей ситуации на рынке продажи объектов рекреационного назначения Ленинградской области, характеристик Объекта оценки (расположение на первой линии реки Вуокса, техническое состояние зданий, назначение и другие), Оценщик принимает размер скидки на торг на уровне нижней границы диапазона средних значений скидки на торг — 5%.

Таким образом, цены всех объектов-аналогов были скорректированы на 5% в сторону уменьшения.

Под корректировкой на условия рынка понимается корректировка цен на время совершения сделки. На рынке цены стечением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике. Изменение рыночных стоимостей может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или же отдельные типы. Аналоги, используемые в расчетах, предлагались в продажу в июле 2019 года (до даты оценки). Дата оценки — 01.08.2019. Таким образом, поправка на время совершения сделки не требуется.

Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения представлено в таблице в конце настоящего раздела.

11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЗДАНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками, поэтому Оценщиком проводилась корректировка на обеспеченность зданий земельным участком⁷. Порядок определения величины коэффициента корректировки описан далее.

Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = \frac{S_{зу}}{S_{зд}}$$

где $S_{зу}$ — площадь земельного участка;

$S_{зд}$ — общая площадь зданий, расположенных на земельном участке.

⁷ Источник использованной методики:

http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'_i = S'_o - S'_{ai},$$

где S'_o — площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта;

S'_{ai} — площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-ого аналога.

Величина коэффициента корректировки определялась по формуле:

$$K_o = 1 + \Delta S'_i \cdot C_{з\gamma},$$

где $C_{з\gamma}$ — удельный показатель стоимости земельного участка, руб./кв. м.

Удельная кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка составляет 416,05 руб./кв. м. Данный показатель стоимости находится в рыночном диапазоне цен на земельные участки, предназначенные под рекреационную функцию (см. раздел 8.3 Отчета), и может быть использован в качестве удельного показателя рыночной стоимости земельного участка (права собственности).

Предполагается переход права долгосрочной аренды на земельные участки, входящий в состав Объекта оценки и объектов-аналогов, поэтому необходимо скорректировать стоимость земельного участка на передаваемые имущественные права. По данным Справочника оценщика недвижимости — 2018, Земельные участки, часть 2, (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018), отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет в среднем 0,86 (см. рисунок ниже).

Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87

Рис. № 13. Коэффициенты на передаваемые имущественные права для земельных участков

Таким образом, удельный показатель рыночной стоимости права долгосрочной аренды земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, составляет 357,80 руб./кв. м с НДС, а общая рыночная стоимость земельного участка округленно— 1 550 000 руб. без НДС (=357,80 *5 200/1,2= 1 550 466,67).

Расчет корректировки на обеспеченность зданий земельным участком, в соответствии с описанной выше методикой, приведен в таблице в конце данного раздела.

ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЙ

Для корректировки на площадь зданий Оценщиком использовались средние значения коэффициентов для общественных зданий и индивидуальных жилых домов, как наиболее близких к рассматриваемому сегменту объектов рекреационного назначения. Корректирующие коэффициенты определялись на основании данных сайта СтатРиелт⁸.

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1905-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>;
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/174-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2019-g/1859-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-07-2019-goda>

Формула расчета поправки на площадь объекта имеет следующий вид:

$$K_S = \left(\frac{S_o}{S_a}\right)^n,$$

где: S_o — общая площадь оцениваемого объекта, кв. м,
 S_a — общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв. м,
 n — коэффициент торможения: -0,15 для общественных зданий и помещений, -0,14 для индивидуальных жилых домов (см. Приложение 2 к Отчету).

Расчет коэффициента корректировки на площадь приведен в таблице в конце данного раздела.

МАТЕРИАЛ СТЕН ЗДАНИЙ

Корректирующий коэффициент на материал стен зданий рассчитывался по данным сайта СтатРиелт⁹. Отношение удельной стоимости кирпичных зданий к удельной стоимости таких же деревянных зданий составляет: для индивидуальных жилых домов — 0,83, для коммерческих зданий и помещений — 0,51. Коэффициент был принят Оценщиком на уровне отношения удельных стоимостей для индивидуальных жилых домов, так как данный сегмент по конструктивным характеристикам зданий ближе к объектам рекреационного назначения — 0,83. Для каркасно-щитовых зданий принят коэффициент 0,72 (утепленные дощатые стены).

Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Наличие подвала. Стены - преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой)			1,00
Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - деревянные (сруб или брус) утепленные	0,76	0,91	0,83
Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - утепленные дощатые или многослойные панели	0,61	0,84	0,72

Рис. № 14. Коэффициенты на материал стен для индивидуальных жилых домов

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
5	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные.	0,38	0,67	0,51

Рис. № 15. Коэффициенты на материал стен для коммерческих объектов

Таким образом, коэффициент для Объекта оценки составит 0,97 $(=(0,72*66,0+1,00*574,2)/640,2)$. Соответственно корректирующий коэффициент для объектов-аналогов равен 1,170 $(=0,97/0,83)$.

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/174-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2019-g/1854-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>; <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1897-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЙ

Коэффициент корректировки на техническое состояние зданий определялся в соответствии с коэффициентами, приведенными на сайте СтатРиелт¹⁰ (см. Приложение 2 к Отчету). При расчете поправки использовались средние значения корректирующих коэффициентов для индивидуальных жилых домов и коммерческих зданий.

Таблица 17. Коэффициенты на техническое состояние зданий

Характеристика технического состояния	Индивидуальные жилые дома	Коммерческие здания	Среднее значение корректирующего коэффициента
Отличное	1,00	1,00	1,00
Хорошее	0,94	0,92	0,93
Удовлетворительное	0,78	0,73	0,76
Неудовлетворительное	0,43	0,36	0,40

Расчет коэффициента корректировки по данному фактору производился по следующей формуле:

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки / К объекта-аналога.

КАЧЕСТВО ОТДЕЛКИ (НАРУЖНАЯ (ВНЕШНЯЯ) ОТДЕЛКА ФАСАДОВ/ ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА ПОМЕЩЕНИЙ)

Коэффициент корректировки на качество отделки рассчитывался исходя из коэффициентов на сайте СтатРиелт¹¹ (см. рисунок ниже).

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома				
Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,03	1,09	1,06
Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,11	1,18	1,14
на внутреннюю отделку помещений и оборудование				
Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,71	0,81	0,76
Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлеваны, покрашены, побелены. Полы: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07
Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,12	1,24	1,18

Рис. № 16. Коэффициенты на качество отделки

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1896-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>; <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/174-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2019-g/1853-na-iznos-sostoyanie-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/168-korrektirovki-individualnykh-domov/1759-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Коэффициент корректировки на наружную отделку фасадов для объектов-аналогов составил 0,943 (=1,00/1,06).

Корректирующий коэффициент на внутреннюю отделку для аналога № 1 с улучшенной отделкой равен 0,935 (=1,00/1,07).

ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ

Согласно в таблице 38, стр. 129 Справочника оценщика недвижимости — 2019, Жилые дома, (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2019), отношение цены жилого дома, проезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями составляет 0,89 (см. рисунок далее). Подъезд к Объекту оценки осуществляется по грунтовой дороге, в то время как к объектам-аналогам ведут асфальтированные пути.

Таблица 39			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями	0,88	0,82	0,93

Рис. № 17. Корректировка на подъездные пути

Подъезд ко всем рассматриваемым объектам является свободным, однако качество подъездных путей у объектов-аналогов выше, поэтому Оценщик принимает коэффициент на уровне нижней границы диапазона — 0,93.

Таким образом, корректирующий коэффициент для объектов-аналогов составит 0,93 (=0,93/1,00).

ИНЖЕНЕРНАЯ ОСНАЩЕННОСТЬ

Корректирующие коэффициенты на инженерную оснащенность определялись по данным приведенным на сайте СтатРиелт¹² для индивидуальных жилых домов, так как характеристики систем коммуникаций для подобных объектов аналогичны объектам рекреационного назначения, расположенным удалении от городской застройки.

Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Электроснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с выделенной мощностью до 15 квт или с трехфазным напряжением / по сравнению с выделенной мощностью до 3 квт однофазного напряжения	1,02	1,05	1,03
Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализ. колодец) (отсутствие / наличие)	0,86	0,96	0,91
Горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, или индивидуальная система горячего водоснабжения (отсутствие / наличие)	0,93	0,97	0,95
Газоснабжение, центральное отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, обеспечивающие бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствие / наличие)	0,83	0,94	0,88
Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98

Рис. № 18. Коэффициенты на инженерную оснащенность

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/174-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2019-g/1860-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

Оценщиком принимались следующие коэффициенты: при отсутствии канализации — 0,96 (верхняя граница диапазона), при отсутствии водоснабжения и канализации — 0,91, при отсутствии канализации и частичном отоплении — 0,90 (=0,96*0,94).

Расчет коэффициентов корректировки производился по формуле, приведенной выше при описании корректировки на техническое состояние зданий, и представлен в таблице в конце раздела.

БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

Коэффициенты, учитывающие степень благоустройства земельного участка, приведены на сайте СтатРиелт¹³ (см. рисунок ниже).

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, каменным или стальным забором и другими элементами благоустройства (газон, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,06	1,15	1,10
Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,92	0,96	0,94
Благоустроенный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,03	1,07	1,05

Рис. № 19. Коэффициенты на благоустройство территории

У Объекта оценки прилегающая территория не благоустроена (коэффициент равен 0,94), аналоги №№ 1, 2 имеют благоустроенную территорию (коэффициент — 1,10), прилегающая территория объекта-аналога № 3 частично благоустроена (коэффициент — 1,00).

Расчет коэффициентов корректировки производился по формуле, приведенной выше при описании корректировки на техническое состояние зданий, и представлен в таблице в конце раздела.

НАЛИЧИЕ ОБОРУДОВАНИЯ, МЕБЕЛИ, ТЕХНИКИ

Коэффициент корректировки на наличие оборудования, мебели, техники определялся по данным сайта СтатРиелт¹⁴ (см. рисунок ниже).

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой	1,04	1,19	1,11
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием	1,04	1,19	1,11

Рис. № 20. Корректирующие коэффициенты на наличие оборудования, мебели, техники

Коэффициент корректировки для объектов-аналогов, продаваемых с движимым имуществом, равен 0,901 (=1,00/1,11).

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/114-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-individualnykh-domov/934-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/883-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2017-goda>

Таблица 18. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги		21 418
		ОА № 1	ОА № 2	
Удельный показатель цены предложения, руб./ кв. м		22 449	23 099	
Корректировки по первой группе элементов сравнения				
Передаваемые имущественные права на земельный участок	долгосрочная аренда	53 сот. в собственности, 1,5 сотки в долгосрочной аренде	долгосрочная аренда	право собственности
Коэффициент корректировки	1,000	1,1036	1,0000	1,1065
Величина корректировки, %		-9,4%	0,0%	-9,6%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./ кв. м	-	20 342	23 099	19 357
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./ кв. м	-	19 325	21 944	18 389
Корректировки по второй группе элементов сравнения				
Обеспеченность зданий земельным участком	9,06	7,16	22,27	26,19
Отклонение в обеспеченности земельным участком		0,96	-14,15	-18,07
Величина корректировки, руб.		344	-5 062	-6 465
Корректирующий коэффициент		1,018	0,769	0,648
Площадь зданий, кв. м	640,2	761,0	1 841,0	763,6
Коэффициент по общественным зданиям		1,026	1,172	1,027
Коэффициент по индивидуальным жилым домам		1,024	1,159	1,025
Корректирующий коэффициент		1,025	1,166	1,026
Материал стен зданий	кирпич	дерево	дерево	дерево
Коэффициент	0,97	0,83	0,83	0,83
Коэффициент корректировки		1,170	1,170	1,170
Техническое состояние зданий	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Коэффициент	0,72	0,93	0,76	0,76
Коэффициент корректировки		0,772	0,951	0,951
Наружная (внешняя) отделка фасадов	фасад без отделки	фасады с простой отделкой	фасады с простой отделкой	фасады с простой отделкой

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Коэффициент	1,00	1,06	1,06	1,06
Коэффициент корректировки		0,943	0,943	0,943
Внутренняя отделка помещений		улучшенная (повышенная) отделка	простая внутренняя отделка	простая внутренняя отделка
Коэффициент	1,00	1,07	1,00	1,00
Коэффициент корректировки		0,935	1,000	1,000
Подъездные пути		асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
Коэффициент	0,93	1,00	1,00	1,00
Коэффициент корректировки		0,930	0,930	0,930
Инженерная оснащенность	локальные отопление и электричество, водоснабжение - скважина в неудовлетворительном состоянии	электричество, водоснабжение, теплоснабжение	электричество, отопление, водопровод, канализация	частично печное отопление, водоснабжение (скважина), центральное электроснабжение
Коэффициент	0,91	0,96	1,00	0,90
Коэффициент корректировки		0,948	0,910	1,008
Благоустройство территории	не благоустроена	благоустроена	благоустроена	частично благоустроена
Коэффициент	0,94	1,10	1,10	1,00
Коэффициент корректировки		0,855	0,855	0,940
Наличие оборудования, мебели, техники	нет	есть	есть	есть
Коэффициент корректировки	1,00	1,11	1,11	1,11
Коэффициент корректировки		0,901	0,901	0,901
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы		0,564	0,613	0,554
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки объектов-аналогов, руб./ кв. м		10 899	13 455	10 197
Удельный показатель стоимости, руб./кв. м	11 517			
Стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	7 373 169			
Стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	6 144 308			

11.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС и округления составляет:

6 144 308 (Шесть миллионов сто сорок четыре тысячи триста восемь) рублей.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 15 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- ❑ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- ❑ исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- ❑ определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- ❑ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Исходя из анализа, проведенного в разделе 9 Отчета, наиболее эффективное использование Объекта оценки — по текущему назначению — объект рекреационного назначения (недвижимое имущество, входящее в состав комплекса объектов спортивно-рыболовной базы).

На дату оценки оцениваемое недвижимое имущество не используется Заказчиком в соответствии с наиболее эффективным использованием. Поэтому Заказчик не располагает информацией о возможных затратах и доходах, которые могут возникнуть при использовании Объекта оценки в качестве объект рекреационного назначения. Оценщик не обладает рыночной информацией о возможных доходах и расходах по объекту ввиду специфики рассматриваемого объекта.

Таким образом, Оценщик не обладает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать доходы и расходы при эксплуатации оцениваемых объектов недвижимости по рекреационному назначению.

Учитывая выше изложенное, доходный подход в рамках настоящего Отчета не применялся.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете рыночная стоимость Объекта оценки определялась в рамках одного подхода к оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта оценки принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

13.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

6 140 000 (Шесть миллионов сто сорок тысяч) рублей,

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%) —

7 368 000 (Семь миллионов триста шестьдесят восемь тысяч) рублей.

13.2. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

С учетом имеющегося опыта проведения оценки, особенностей сегмента рынка Объекта оценки и характеристик расчетной модели в настоящем Отчете, Оценщик полагает, что стоимость Объекта оценки может находиться в интервале $\pm 10\%$ от полученного итогового результата оценки.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки без учета налога на добавленную стоимость по состоянию на дату оценки, согласно мнению Оценщика, может находиться в следующем интервале:

5 526 000 — 6 754 000 (Пять миллионов пятьсот двадцать шесть тысяч —
Шесть миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей.

14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: 188900, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево по состоянию на 01.08.2019 составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

6 140 000 (Шесть миллионов сто сорок тысяч) рублей,

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%) —

7 368 000 (Семь миллионов триста шестьдесят восемь тысяч) рублей.

Результаты оценки рыночной стоимости Объекта по оценке по позициям приведены в таблице далее.

Наименование объекта недвижимости	Оцениваемые (учитываемые) права	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Земельный участок, кадастровый номер 47:01:1122001:8, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: под спортивно-рыболовную базу, площадь 5 200 кв. м. Адрес: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево	Право долгосрочной аренды (переход права аренды)	1 550 000,00	1 860 000,00
Здание бытового корпуса, кадастровый номер 47:01:1114001:196, площадь 518,7 кв.м, лит. А, этажность – 2. Адрес: Ленинградская область, Выборгский район, Житковская волость, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база «Шлюз Гремучий». Инв. № 039050	Право собственности	3 718 888,00	4 462 665,60

Наименование объекта недвижимости	Оцениваемые (учитываемые) права	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Здание производственного корпуса (дизельэлектростанции), кадастровый номер 47:01:1114001:361, площадь 55,5 кв.м, лит. Б, этажность – 1. Адрес: Ленинградская область, Выборгский район, Житковская волость, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база «Шлюз Гремучий». Инв. № 039130	Право собственности	397 915,00	477 498,00
Здание столовая щитовая (инв. № 039008)	Право собственности	222 259,00	266 710,80
Здание баня рубленная площадью (инв. № 039009)	Право собственности	157 732,00	189 278,40
Сооружение санитарный узел площадью (инв. № 039131)	Право собственности	93 205,00	111 846,00
Сооружение водозаборная скважина питьевой воды (не работающая)	Право собственности	1,00	1,20
Итого:		6 140 000,00	7 368 000,00

Руководитель проекта:

Шилов
Александр Вячеславович



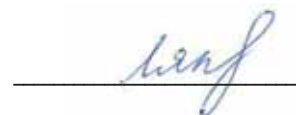
Оценщик:

Белякова
Анастасия Николаевна



Специалист:

Ляпина
Мария Андреевна



15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
2. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Маросейка, 2014.
3. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. — 6-е изд. — М.: Альпина Паблишерз, 2010.

15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Справочник оценщика недвижимости — 2019, Жилые дома. — Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2019.
2. Справочник оценщика недвижимости — 2018, Земельные участки, часть 2. — Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018.
3. Сборник рыночных корректировок (СРК-2019) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. — М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2019.
4. Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ
И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ 11 от 11.06.2015
24.06.2015
12.15

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
О ЗАМЕНЕ СТОРОНЫ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА от 05.06.2007 №6466-07**

г. Санкт-Петербург

Администрация муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области, зарегистрированная за основным государственным регистрационным номером 1054700191391 согласно свидетельству о создании юридического лица серии 47 № 001865699, выданному Инспекцией Федеральной налоговой службы по Выборгскому району Ленинградской области; ИНН 4704063710, КПП 470401001, местонахождение: 188800, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Советская, д. 12, в лице главы администрации Олега Геннадиевича Алексеевича, действующего на основании Положения.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области (ТУ Росимущества в Ленинградской области), зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1097847215135, запись о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 17 августа 2009 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007244259, ИНН 7840416776, КПП 784001001, местонахождение: 191186, Санкт-Петербург, ул. Горюхова, д. 2/б, лит. А, в лице временно исполняющей обязанности руководителя Полежа Натальи Борисовны, действующей на основании Положения и Приказа Росимущества от 10.07.2015 №905А, и

Открытое акционерное общество «Компери «Гранит-Электрон» (ОАО «Компери «Гранит-Электрон»), зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 5067847016782, запись о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 18 мая 2006 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 000665560, ИНН 7842335610, КПП 784201001, местонахождение: 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Госпитальная, д. 3, далее именуемое «Арендатор», в лице заместителя генерального директора по общим вопросам Маркова Михаила Леоновича, действующего на основании нотариальной доверенности от 12.03.2015, зарегистрированной в реестре за №В-179,

в связи с регистрацией права собственности Российской Федерации на земельный участок (запись регистрации от 20.03.2006 №47-78-01/017/2005-128, свидетельство о государственной регистрации права от 03.04.2015 серии 47-АВ №447175), являющийся предметом договора аренды земельного участка от 05.06.2007 №6466-07 (далее – Договор), в соответствии со статьями 608, 617

Гражданского кодекса Российской Федерации и на основании обращения Арендатора заключили настоящее соглашение (далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. Администрация муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области передает, а ТУ Росимущества в Ленинградской области принимает права и обязанности Арендатора по Договору.
- На момент подписания настоящего Соглашения земельный участок находится в пользовании у Арендатора. Акт приема-передачи не оформляется.
2. Арендатор своим силами и за свой счет осуществляет государственную регистрацию настоящего Соглашения. После государственной регистрации настоящего Соглашения Арендатор обязан представить визовый экземпляр в ТУ Росимущества в Ленинградской области.
3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Условия настоящего Соглашения распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с 28.07.2011.
4. Арендную плату за период пользования с 28.07.2011 по дату государственной регистрации настоящего Соглашения Арендатор обязуется оплатить в течение 10 дней с даты осуществления государственной регистрации Соглашения. Расчет размера арендной платы за все периоды приведен в Приложении к Соглашению, являющимся его неотъемлемой частью.
5. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложение: Договор аренды от 05.06.2007 №6466-07 (в новой редакции) – на 43 л.

Реквизиты:

Администрация муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области
Юридический адрес: 188800, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Советская, д. 12
Почтовый адрес: тот же
ОГРН 1054700191391
ИНН 4704063710 КПП 470401001
Тел. _____

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области
Юридический адрес: 191186, Санкт-Петербург, ул. Горюхова, д. 2/б, лит. А
Почтовый адрес: тот же
ОГРН 1097847215135

ИНН 7840416776 КПП 784001001
Тел. (812) 490-77-63

Открытое акционерное общество «Компери «Гранит-Электрон»
Юридический адрес: 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Госпитальная, д. 3
Почтовый адрес: тот же
ОГРН 5067847016782
ИНН 7842335610 КПП 784201001
Тел. _____

Подпись:

От Администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области: *Глава администрации*
Олег Геннадиевич Алексеевич
От Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области: *Руководитель*
Полежа Наталья Борисовна

От Арендатора: *Заместитель генерального директора по общим вопросам*
Марков Михаил Леонович

Приложение
к дополнительному соглашению
от 11.06.2015 г.
о замене стороны по договору
аренды земельного участка от 05.06.2007 г. № 6466-07

**Договор аренды
земельного участка № 6466-07 (в новой редакции)**

г. Санкт-Петербург

«05» июня 2007 г.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1097847215135, запись о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 17 августа 2009 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 номер 007244259; ИНН 7840416776, КПП 784001001, местонахождение: 191186, Санкт-Петербург, ул. Горюхова, д. 2/б, лит. А, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице временно исполняющей обязанности руководителя Полежа Натальи Борисовны, действующей на основании Положения и Приказа Росимущества от 10.07.2015 №905А, с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Компери «Гранит-Электрон» (ОАО «Компери «Гранит-Электрон»), зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 5067847016782, запись о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 18 мая 2006 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 000665560, ИНН 7842335610, КПП 784201001, местонахождение: 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Госпитальная, д. 3, далее именуемое «Арендатор», в лице заместителя генерального директора по общим вопросам Маркова Михаила Леоновича, действующего на основании нотариальной доверенности от 12.03.2015, зарегистрированной в реестре за №В-179, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель представляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из состава земель особо охраняемых территорий и объектов в кадастровом номере 47:01:122001:8, площадью 5200 кв. м, с разрешением использования: под спортивно-рыболовную базу, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Генчаровское сельское поселение, пос. Барышево (РП404 П11480001741) (далее – Участок), в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилегающем к настоящему Договору (Приложение № 2) и являющимся его неотъемлемой частью, для использования под спортивно-рыболовную базу.

1.2. На Участке расположены следующие объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Арендатора:

- Здание производственного корпуса (дизельэлектростанция), площадью 55,5 кв. м (свидетельство о государственной регистрации права от 28.08.2006 серии 78-АА №784135, запись регистрации от 28.08.2006 №47-78-15/035/2006-457);
- Здание бытового корпуса, площадью 318,7 кв. м (свидетельство о государственной регистрации права от 28.08.2006 серии 78-АА №784134, запись регистрации от 28.08.2006 №47-78-15/035/2006-456).

На Участке расположены следующие объекты недвижимого имущества, находящиеся на балансе Арендатора (в соответствии со справкой Арендатора от 17.12.2014 №ОАД-830):

- Столовая, инв. №039006, площадью 31 кв. м;
- Баня рубленая, инв. №039009, площадью 22 кв. м;
- Санитарный узел, инв. №039131, площадью 13 кв. м.

1.3. На момент заключения Договора в отношении Участка обременения не зарегистрированы.

1.4. На Участок зарегистрировано право собственности Российской Федерации согласно свидетельству о государственной регистрации права от 03.04.2015 серии 47-АВ №547175 (запись регистрации от 20.03.2006 №47-78-01/017/2005-128).

1.5. Приведенное описание Участка является описательным. Изменение цели использования допускается только с согласия Арендодателя.

2. Срок Договора.

2.1. Настоящий Договор заключен на 49 лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

2.2. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с 05.06.2007.

3. Арендная плата.

3.1. Арендатор обязуется оплачивать арендную плату в размере 10017 (десять тысяч восемьсот семнадцать) рублей 28 коп. в год.

Арендную плату за период пользования с 28.07.2011 Арендатор обязуется оплатить в течение 10 дней с даты осуществления государственной регистрации Договора. Расчет размера арендной платы за все периоды приведен в Приложении № 1 к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

3.2. Арендатор обязуется уплачивать установленную Договором арендную плату в безналичном порядке путем перечисления денежных средств указанной платежным поручением по реквизитам:

Получатель: УФК по Ленинградской области (ТУ Росмушкетера в Ленинградской области),

ИНН 7840416776 КПП 784001001

ОКТМО 41 615 402

БИК 044106001

Б/С 4010181020000010022

БАНК ПОЛУЧАТЕЛЬ: Отделение Ленинградское г. Санкт-Петербург

УИН 0

КБК (аренда) 167 1 11 05021 01 6000 120

КБК (иной) 167 1 11 05021 01 6000 120.

3.3. В случае изменения кадастровой стоимости Участка арендная плата изменяется Арендодателем в одностороннем порядке. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором частями, ежемесячно, в размере 1/12 суммы, указанной в п. 3.1 Договора, не позднее 10 числа месяца подлежащего оплате (расчетного месяца).

3.5. Обязательство Арендатора по уплате арендной платы считается исполненным с момента принятия банком Арендатора к исполнению соответствующего платежа для зачисления денежных средств на счет Арендодателя, указанного в п. 3.2 настоящего Договора.

3.6. При неплате Арендатором арендной платы в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента окончания срока платежа, установленного в п. 3.4 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном законодательством порядке.

3.7. Размер арендной платы также пересматривается в случаях:

- перевода Участка из одной категории земель в другую;
- изменения разрешенного использования Участка;
- установления или прекращения ограничений использования или обременения Участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- в соответствии с п. 3.3 настоящего Договора;
- изменения действующего законодательства.

Размер арендной платы исчисляется с даты впадения акта государственного органа в соответствующем переводе Участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования, установления (прекращения) ограничений использования или обременения Участка.

3.8. В случае перевода Участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором.

4.1.2. Досрочно расторгнуть Договор аренды в случаях и порядке, предусмотренном п. 6.3. настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, в том же объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью их осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выплатить в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров и иных реквизитов счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. настоящего Договора.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству.

4.2.4. Не позднее чем за 1 (один) год, письменно уведомить Арендатора об освобождении Участка и расторжении Договора, в связи с принятием в установленном порядке решения об изъятии Участка для государственных нужд. Изъятие Участка до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственника Участка, Арендатора Участка.

4.2.5. Своевременно проводить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.2.6. Незамедлительно письменно уведомить Арендатора об изменении арендной платы в соответствии с п. 3.3. и п. 3.7. Договора.

4.2.7. При прекращении Договора принять по акту приема-передачи от Арендатора возвращаемый им Участок не позднее даты прекращения Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С предварительного письменного уведомления Арендодателя сдать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам.

4.3.3. По истечении срока действия Договора, исполненного надлежащим образом, заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному извещению, направленного Арендодателю не позднее, чем за 3 месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целевым использованием, указанным в п. 1.1. Договора, и разрешенным использованием Участка.

4.4.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на Участке и прилегающей к нему территории, сохранять Участок в надлежащем санитарном состоянии.

При эксплуатации зданий, строений, сооружений, находящихся на Участке, соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологической, норм, а также иных правил и норм безопасности, установленных законодательством Российской Федерации и (или) Ленинградской области.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителем) и органам

государственного земельного контроля свободный доступ на Участок по их требованию, с условием соблюдения правил эксплуатации электротехнических, электротехнических устройств.

4.4.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями инспекционных служб условия содержания и эксплуатации инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенном Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.4.7. Незамедлительно извещать Арендодателя и соответствующие органы о всякой аварии или ином событии, грозящем причинить или причинившее Участку (экологической обстановке Участка и прилегающей к нему территории) ущерб, а также своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего причинения ущерба Участку, а равно, разрушению или повреждению расположенных на нем зданий, строений, инженерных систем и коммуникаций.

4.4.8. Письменно сообщать Арендодателю не позднее, чем за 1 месяц о предоставлении освобождения Участка как в окончание срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.9. При прекращении Договора по любым основаниям освободить Участок, вывести с Участка все движимое имущество, размещенное Арендатором на Участке и вернуть Участок Арендодателю по акту приема-передачи не позднее даты прекращения Договора.

При просрочке возврата Участка Арендатор обязан уплатить арендную плату за период с даты прекращения Договора до даты фактического возврата Участка.

4.4.10. При прекращении Договора вернуть Участок Арендодателю в надлежащем состоянии.

4.4.11. В двухмесячный срок со дня принятия решения о реорганизации или ликвидации организации-Арендатора, письменно известить об этом Арендодателя.

4.4.12. Письменно в течение десяти рабочих дней уведомить Арендодателя об изменении адреса и банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре.

5. Ответственность Сторон.

5.1. За нарушения условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Арендатором п. 3.1., 3.4. Договора начисляется пеня в размере 0,15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.3. Уплата пеня, штрафов и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения принятых обязательств по Договору.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора.

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. В случае если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о прекращении Договора, то последний считается определенным на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую Сторону не позднее, чем за один месяц до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.

6.2. Дополнения и изменения, внесенные в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случаев, предусмотренных п. 3.3 Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих нарушениях:

6.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п. 1.1. Договора.

6.3.2. При неисполнении Арендатором Участка в соответствии с планами, указанными в п. 1.1. Договора, в течение 1 года с момента вступления Договора в силу за исключением случаев, предусмотренных законом.

6.3.3. При просрочке более 2 (двух) раз подряд срока уплаты арендной платы по Договору, с учетом последующих изменений, а равно, неисполнении задолженности по внесению арендной платы в течение двух месяцев, независимо от ее последующего поступления. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

6.3.4. При умышленном ухудшении состояния Участка Арендатором.

6.3.5. По иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

6.4. Арендодатель вправе в беспорядном и одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения Договора в случае, предусмотренном п. 4.2.4. Договора, что влечет расторжение настоящего Договора.

7. Прочие условия.

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие из Договора или в связи с ним разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.2. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны письменно уведомить об этом друг друга в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня таких изменений.

7.3. Обязанность и расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

7.4. Договор субаренды Участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в органе, уполномоченном на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и направляются Арендодателю для последующего учета.

7.5. Арендатор обязуется обеспечить внесение изменений в государственный

кадстр недвижимости в части исключения обременения Участка аренды землн ФГУП ЦОБП «Гранит», после чего проинформировать Территориальное управление.

7.6. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8. Приложения к Договору.

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Расчет размера арендной платы на 1 г.
2. Кадастровый паспорт Участка – на 3 л.
3. Кадастровая справка – на 1 л.

Реквизиты сторон:

Арендодатель: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области
Юридический адрес: 191186, Санкт-Петербург, ул. Героховая, д. 2/6, лит. А
Почтовый адрес: тот же
ОГРН 1097847215135
ИНН 7840416776 КПП 784001001
Тел. (812) 490-77-63

Арендатор: Открытое акционерное общество «Концерн «Гранит-Электрон»
Юридический адрес: 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Госпитальная, д. 3
Почтовый адрес: тот же
ОГРН 5067847016782
ИНН 7842335610 КПП 784201001
Тел. _____

От Арендодателя: _____
От Арендатора: _____
МП _____

Приложение № 1
к Договору аренды
№ 1111-07/05-11/014 от 07 г.
(4 копии) (подписанным)

Расчет
размера арендной платы за Участок за период с 28.07.2011 г. по 11.12.2014 г.

Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) (К)	908596
Процентная ставка (С)	0,5 %
Порядок расчета К*С	908596*0,005/12
Ежемесячный размер арендной платы	378,58
Годовой размер арендной платы (А)	4542,96

Примечание:
1. Кадастровая стоимость (К) установлена в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 27.08.2011 №4720113-296531.
2. А, С установлены в соответствии с пунктом 3 Правил определения размера арендной платы, в том числе порядка, условий и сроков внесения арендной платы за землю, находящихся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582, и Правилам Максимальных цен России от 24.08.2012 №620 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, которые находятся в собственности Российской Федерации и предоставляются (наемны) для размещения объектов спорта».

Годовая арендная плата с 28.07.2011 г. по 11.12.2014 г. составляет 4542 (четыре тысячи пятьсот сорок два) рубля 96 коп.

Расчет
размера арендной платы за Участок за период с 12.12.2014 г.

Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) (К)	2163452,34
Процентная ставка (С)	0,5 %
Порядок расчета К*С	2163452,34*0,005/12
Ежемесячный размер арендной платы	901,44
Годовой размер арендной платы (А)	10817,28

Примечание:
1. Кадастровая стоимость (К) установлена в соответствии со справкой о кадастровой стоимости земельного участка от 13.08.2015.
2. А, С установлены в соответствии с пунктом 3 Правил определения размера арендной платы, в том числе порядка, условий и сроков внесения арендной платы за землю, находящуюся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582, и Правилам Максимальных цен России от 24.08.2012 №620 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, которые находятся в собственности Российской Федерации и предоставляются (наемны) для размещения объектов спорта».

Годовая арендная плата с 12.12.2014 г. составляет 10817 (десять тысяч восемьсот семнадцать) рублей 28 коп.



Благоустройство здания - кв. м

ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ

Код	Наименование работ	Единица измерения	Количество	Стоимость	Всего	Группы работ	Длина	Ширина	Высота	Объем	Длина	Ширина	Высота	Объем
001	001													
002	002													

III. Общие сведения

Наименование: Благоустройство
 Исполнитель: Благоустройство
 Количество мостов (мостов):

IV. Итого площади и объемы основной и отделочных частей строения (павильона, павильона и пристройки)

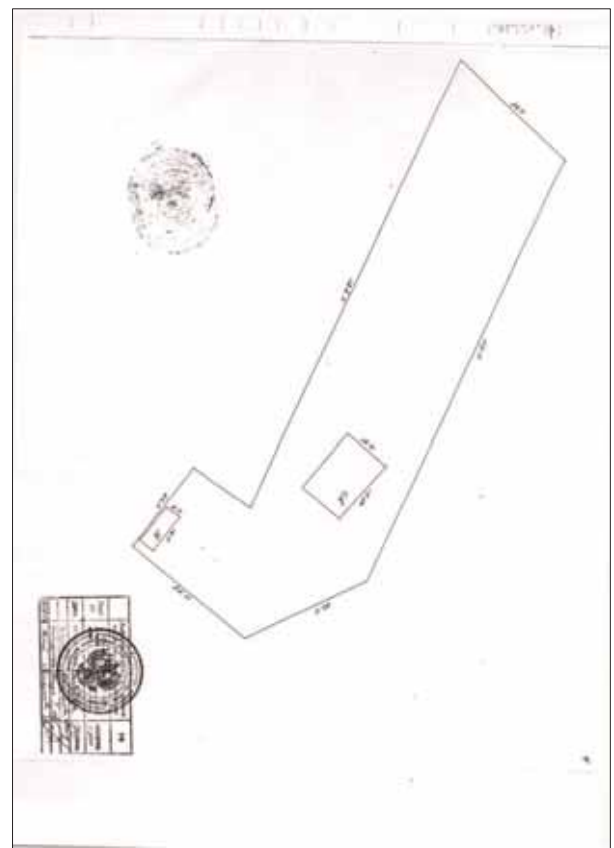
№	Наименование частей строения	Площадь для расчета стоимости по текущим ценам	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Объем, куб. м
01	Благоустройство	180,185	2455	890	1510
02	Пристройка	20,185	2455	890	870

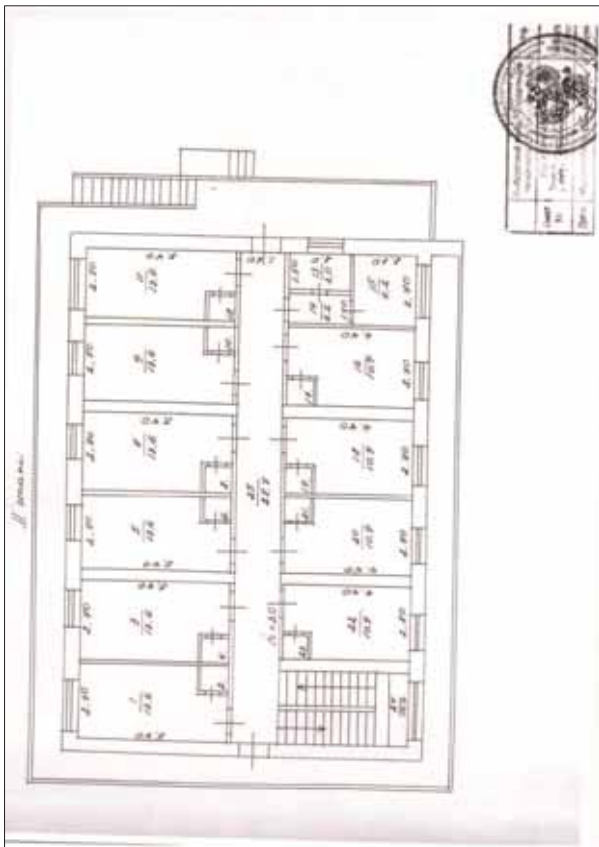
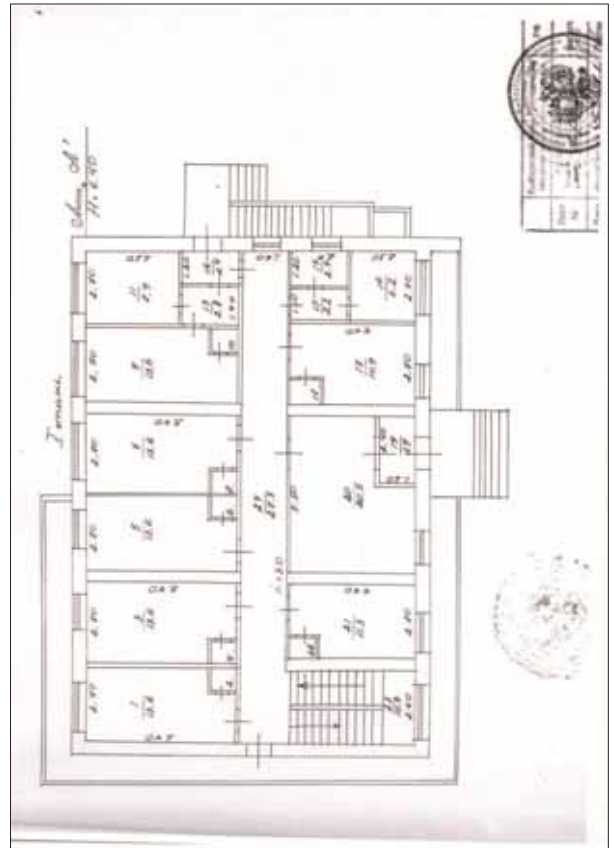
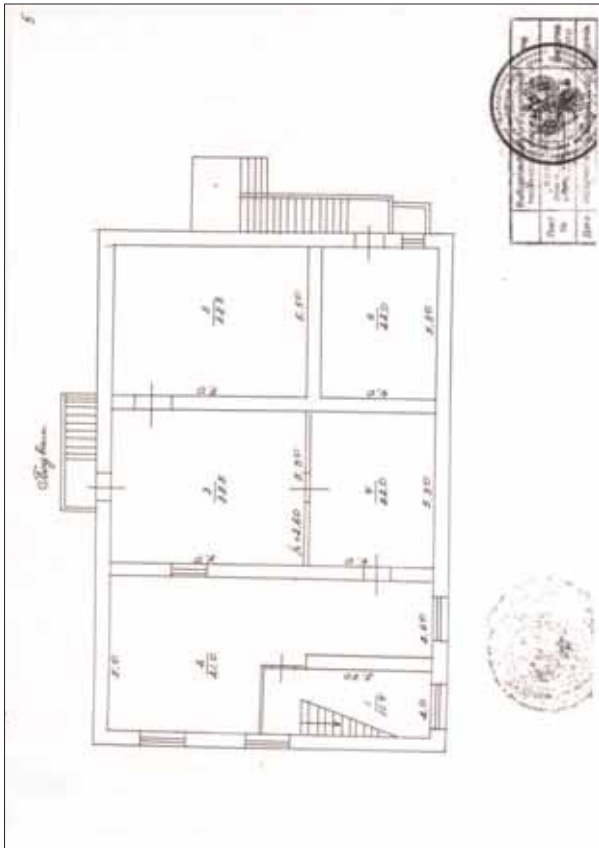
V. Описание конструктивных элементов строения и перечень их

Литера: 01 Год постройки: 1924 Число этажей: 2
 Группа капитальности: Вид внутренней отделки: штукатурка

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, толщина, высота, ширина, длина, ширина)	Техническое описание (материал, толщина, высота, ширина, длина, ширина)	Объем				Единица измерения	
				1	2	3	4		
1	Фундамент	штукатурка	штукатурка	2	1	5	30	15	
2	Полы и перегородки	штукатурка	штукатурка	20	1	20	30	60	
3	Потолки	штукатурка	штукатурка	18	1	18	30	54	
4	Двери	штукатурка	штукатурка	4	1	4	30	12	
5	Окна	штукатурка	штукатурка	5	1	5	30	15	
6	Кровля	штукатурка	штукатурка	15	1	15	30	45	
7	Итого			64	1	64	30	192	

Указан, приведенный к 100, по формуле: $\frac{30 \cdot 100}{100} = 30\%$





No.	Description	Quantity	Unit	Rate	Amount
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Год постройки		Число этажей		Литера	
Группа капитальности		Вид внутренней отделки			
1	2	3	4	5	6
1	Изоляционная	2	3	4	5
2	Паркетный и лаковый на деревянном полу	3	4	5	6
3	Плиточный	4	5	6	7
4	Краски	5	6	7	8
5	Бумага	6	7	8	9
6	Линолеум	7	8	9	10
7	Линолеум	8	9	10	11
8	Линолеум	9	10	11	12
9	Линолеум	10	11	12	13
10	Линолеум	11	12	13	14
11	Линолеум	12	13	14	15
12	Линолеум	13	14	15	16
13	Линолеум	14	15	16	17
14	Линолеум	15	16	17	18
15	Линолеум	16	17	18	19
16	Линолеум	17	18	19	20
17	Линолеум	18	19	20	21
18	Линолеум	19	20	21	22
19	Линолеум	20	21	22	23
20	Линолеум	21	22	23	24
21	Линолеум	22	23	24	25
22	Линолеум	23	24	25	26
23	Линолеум	24	25	26	27
24	Линолеум	25	26	27	28
25	Линолеум	26	27	28	29
26	Линолеум	27	28	29	30
27	Линолеум	28	29	30	31
28	Линолеум	29	30	31	32
29	Линолеум	30	31	32	33
30	Линолеум	31	32	33	34
31	Линолеум	32	33	34	35
32	Линолеум	33	34	35	36
33	Линолеум	34	35	36	37
34	Линолеум	35	36	37	38
35	Линолеум	36	37	38	39
36	Линолеум	37	38	39	40
37	Линолеум	38	39	40	41
38	Линолеум	39	40	41	42
39	Линолеум	40	41	42	43
40	Линолеум	41	42	43	44
41	Линолеум	42	43	44	45
42	Линолеум	43	44	45	46
43	Линолеум	44	45	46	47
44	Линолеум	45	46	47	48
45	Линолеум	46	47	48	49
46	Линолеум	47	48	49	50
47	Линолеум	48	49	50	51
48	Линолеум	49	50	51	52
49	Линолеум	50	51	52	53
50	Линолеум	51	52	53	54
51	Линолеум	52	53	54	55
52	Линолеум	53	54	55	56
53	Линолеум	54	55	56	57
54	Линолеум	55	56	57	58
55	Линолеум	56	57	58	59
56	Линолеум	57	58	59	60
57	Линолеум	58	59	60	61
58	Линолеум	59	60	61	62
59	Линолеум	60	61	62	63
60	Линолеум	61	62	63	64
61	Линолеум	62	63	64	65
62	Линолеум	63	64	65	66
63	Линолеум	64	65	66	67
64	Линолеум	65	66	67	68
65	Линолеум	66	67	68	69
66	Линолеум	67	68	69	70
67	Линолеум	68	69	70	71
68	Линолеум	69	70	71	72
69	Линолеум	70	71	72	73
70	Линолеум	71	72	73	74
71	Линолеум	72	73	74	75
72	Линолеум	73	74	75	76
73	Линолеум	74	75	76	77
74	Линолеум	75	76	77	78
75	Линолеум	76	77	78	79
76	Линолеум	77	78	79	80
77	Линолеум	78	79	80	81
78	Линолеум	79	80	81	82
79	Линолеум	80	81	82	83
80	Линолеум	81	82	83	84
81	Линолеум	82	83	84	85
82	Линолеум	83	84	85	86
83	Линолеум	84	85	86	87
84	Линолеум	85	86	87	88
85	Линолеум	86	87	88	89
86	Линолеум	87	88	89	90
87	Линолеум	88	89	90	91
88	Линолеум	89	90	91	92
89	Линолеум	90	91	92	93
90	Линолеум	91	92	93	94
91	Линолеум	92	93	94	95
92	Линолеум	93	94	95	96
93	Линолеум	94	95	96	97
94	Линолеум	95	96	97	98
95	Линолеум	96	97	98	99
96	Линолеум	97	98	99	100

VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их класса

Год постройки _____ Число этажей _____ Литера _____
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

1	2	3	4										
			5	6	7	8	9	10	11	12	13		
1	Изоляционная	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2	Паркетный и лаковый на деревянном полу	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3	Плиточный	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
4	Краски	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
5	Бумага	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
6	Линолеум	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
7	Линолеум	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
8	Линолеум	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
9	Линолеум	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
10	Линолеум	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
11	Линолеум	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
12	Линолеум	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
13	Линолеум	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
14	Линолеум	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
15	Линолеум	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
16	Линолеум	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
17	Линолеум	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
18	Линолеум	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
19	Линолеум	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
20	Линолеум	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
21	Линолеум	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
22	Линолеум	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
23	Линолеум	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
24	Линолеум	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
25	Линолеум	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
26	Линолеум	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
27	Линолеум	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
28	Линолеум	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
29	Линолеум	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
30	Линолеум	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
31	Линолеум	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
32	Линолеум	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
33	Линолеум	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
34	Линолеум	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
35	Линолеум	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
36	Линолеум	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
37	Линолеум	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
38	Линолеум	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
39	Линолеум	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
40	Линолеум	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
41	Линолеум	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
42	Линолеум	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
43	Линолеум	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
44	Линолеум	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
45	Линолеум	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57
46	Линолеум	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
47	Линолеум	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
48	Линолеум	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
49	Линолеум	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61
50	Линолеум	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62
51	Линолеум	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63
52	Линолеум	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64
53	Линолеум	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65
54	Линолеум	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66
55	Линолеум	56	57	58									

VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их класса
 Год постройки _____ Число этажей _____ Литера _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Техническое описание элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Классы				Итого
				1	2	3	4	
1	Фундаменты							
2	Стены и перегородки							
3	Полы							
4	Крыши							
5	Двери							
6	Окна							
7	Прочие работы							

№ класс, присвоенный в ИЖ, по формуле: _____

VII. Описание конструктивных элементов пристроек и определение их класса
 Год постройки _____ Число этажей _____ Литера _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Техническое описание элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Классы				Итого
				1	2	3	4	
1	Фундаменты							
2	Стены и перегородки							
3	Полы							
4	Крыши							
5	Двери							
6	Окна							
7	Прочие работы							

№ класс, присвоенный в ИЖ, по формуле: _____

VIII. Техническое описание прочих пристроек

Наименование конструктивных элементов	Длина			Ширина			Высота		
	м	см	мм	м	см	мм	м	см	мм
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Полы									
Крыши									
Двери									
Окна									
Прочие работы									
Итого									

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Наименование конструктивных элементов	Классы											Итого
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Полы												
Крыши												
Двери												
Окна												
Прочие работы												
Итого												

X. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Длина			Ширина			Высота		
	м	см	мм	м	см	мм	м	см	мм
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Полы									
Крыши									
Двери									
Окна									
Прочие работы									
Итого									

Наименование конструктивных элементов	Классы											Итого
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Полы												
Крыши												
Двери												
Окна												
Прочие работы												
Итого												



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"Концерн "Гранит-Электрон"
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

Россия, 193014, Санкт-Петербург, Гостиницкая ул., 3, факс: +7-812-274 63 39, +7-812-274 03 06, тел.: +7-812-271 45 85, e-mail: cri-grant@peterlink.ru

14.11.2019 № ОАЭ-1682/19

на № _____ от _____

СПРАВКА
о балансовой принадлежности

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата ввода	Первоначальная стоимость (руб)	Начисленный износ (руб)	Остаточная стоимость на 01.08.2019г. (руб)
1	Здание бытового корпуса (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база "Шлюз Гремучий", лит. А), кадастровый номер: 47:01:1114001:196	039050	01.01.1974 г.	22526,52	11677,83	10848,69
2	Здание производственного корпуса (дизельэлектростанция) (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база "Шлюз Гремучий", лит. Б), кадастровый номер: 47:01:1114001:361	039130	09.09.1974 г.	33521,60	33521,60	0,00
3	Столовая щитовая	039008	01.12.1980г.	474,66	474,66	0,00
4	Санитарный узел	039131	09.09.1974г.	9224,04	9224,04	0,00
5	Баня рубленая	039009	01.12.1980г.	474,66	474,66	0,00

Заместитель генерального директора
по общим вопросам



М.Л. Марков

Главный бухгалтер

Г.Ф. Филимонова

С.А. Филаретова, т. 578-94-30



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"Концерн "Гранит-Электрон"
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

Россия, 191014, Санкт-Петербург, Госпитальная ул., 3, факс: +7-812-274 63 39, +7-812-274 03 06, тел.: +7-812-271 45 85, e-mail: cfi-granit@peterlink.ru

15.11.2019г. № ОАД-1689/19
на № _____ от _____

СПРАВКА

об Объектах оценки № 1-№ 3 договора на оказание услуг по проведению оценки для реализации непрофильных активов АО «Концерн «Гранит-Электрон»

Объект оценки № 1.

В состав Объекта оценки № 1 входят следующие объекты недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, Шатерная улица, дом 6, находящиеся в собственности АО «Концерн «Гранит-Электрон»:

- Земельный участок - кадастровый номер 78:11:0560602:11, Инв. №045806 общей площадью 28 226 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 167345 от 05.09.2006г. запись о регистрации № 78-78-01/0488/2006-471), сведения об обременениях: аренда земельного участка площадью 28226 кв. м. по договору аренды № А-511/6 от 28.04.2011г., по дополнительному соглашению № 1 от 01.07.2012г. (запись о регистрации № 78-78-32/111/2012-430 от 06.09.2012г.) и по дополнительному соглашению № 2 от 20.12.2018г. (запись о регистрации № 78:11:0560602:1020-78/032/2019-3 от 29.01.2019г.) с ООО «Управляющая компания Альянс».
- Нежилое здание (литер А), площадью 2438,8 кв. м, кадастровый номер: 78:11:0560602:1020, Инв. № 039001 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 750087 от 08.06.2007 г. запись о регистрации № 78-78-01/0248/2007-415);
- Нежилое здание (литер Б), площадью 225,3 кв. м, кадастровый номер: 78:11:0560602:1021, Инв. № 338935 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 652170 от 01.12.2006г. запись о регистрации № 78-78-01/0673/2006-570);
- Нежилое здание (литер В), площадью 421,8 кв. м, кадастровый номер: 78:11:0560602:1022, Инв. № 042431 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 375975 от 12.12.2006 г. запись о регистрации № 78-78-01/0694/2006-409);
- Нежилое здание (литер Д), площадью 895,9 кв. м., кадастровый номер: 78:11:0560602:1031, Инв. № 039002 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 366628 от 01.12.2006 г. запись о регистрации № 78-78-01/0673/2006-526);
- Нежилое здание (литер Е), площадью 405,1 кв. м., кадастровый номер: 78:11:0560602:1032, Инв. № 039003 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 652172 от 01.12.2006г. запись о регистрации № 78-78-01/0674/2006-001);
- Нежилое здание (литер Ж), площадью 175,1 кв. м., кадастровый номер: 78:11:0560602:1023, Инв. № 042433 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 366626 от 01.12.2006 г. запись о регистрации № 78-78-01/0673/2006-487);
- Нежилое здание (литер З), площадью 1392,3 кв. м., кадастровый номер: 78:11:0560602:1033, Инв. № 039000 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 652171 от 01.12.2006г. запись о регистрации № 78-78-01/0673/2006-678);

- Нежилое здание (литер И), площадью 29,9 кв. м., кадастровый номер: 78:11:0560602:1034, Инв. № 039006 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 366632 от 01.12.2006 г. запись о регистрации № 78-78-01/0673/2006-593);
- Нежилое здание (литер К), площадью 35,4 кв. м., кадастровый номер: 78:11:0560602:1024, Инв.№ 042434 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 366633 от 01.12.2006 г. запись о регистрации № 78-78-01/0673/2006-550);
- Нежилое здание (литер Л), котельная на угольном топливе; площадью 198,7 кв. м., кадастровый номер: 78:11:0560602:1035, Инв. №039005 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 366634 от 01.12.2006 г. запись о регистрации № 78-78-01/0674/2006-032);
- Хранилище арочного типа (литер М), (сооружение) площадью 471,9 кв. м., кадастровый номер: 78:11:0560602:1025, Инв. № с39112 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 167346 от 05.09.2006 г. запись о регистрации № 78-78-01/0488/2006-534);
- Хранилище арочного типа (литер Н), (сооружение) площадью 475,2 кв. м., кадастровый номер: 78:11:0560602:1026, Инв. № б39112 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 167343 от 05.09.2006 г. запись о регистрации № 78-78-01/0488/2006-526);
- Хранилище арочного типа (литер О), (сооружение) площадью 656,9 кв. м., кадастровый номер: 78:11:0560602:1027, Инв. № а39112 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 167347 от 05.09.2006 г. запись о регистрации № 78-78-01/0488/2006-505);
- Водомерный узел (литер П), (здание) площадью 7,5 кв. м., кадастровый номер: 78:11:0560602:1028, Инв. № 042432 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ № 167344 от 05.09.2006 г. запись о регистрации № 78-78-01/0488/2006-515);
- Эстакада (сооружение) Инв. № 042451, площадью 31,5 кв. м. (10,5 м. х 3 м.), высота 1,8 м. (без ограждения), материал: металлические двутавровые балки № 20;
- Открытый склад с подкрановыми путями (сооружение) Инв. № 039113, погрузочно-разгрузочная бетонная площадка, площадью 1304 кв. м. (81,5м. х 16 м.);
- Забор ж/б по периметру склада из ж/б сборных плит (сооружение) Инв. № 039114, постоянное ограждение, протяженность 718,5 п. м., установлено вдоль всего периметра земельного участка Инв. № 045806, выполнено из 225-ти бетонных секций, каждая из которых состоит из 4-х ж/б плит, установленных в пазы ж/б столбов, размеры ж/б секций: длина – 3,19 м., толщина - 30 мм., высота - 2,5 м., сверху на столбах смонтирован кронштейн с пятью рядами колючей проволоки;
- Въездные ворота (сооружение) Инв. № 042456, металлические, двухстворчатые, ширина въездного проема - 5,8 м. высота - 2,4 м.;
- Ливневая канализация (сооружение-передаточные устройства) Инв. № 039201, трубы протяженностью 332 п. м. Д -150 мм., асбест-цементные;
- Электрослаботочное хозяйство по автоматической пожарной сигнализации (сооружение-передаточные устройства) Инв. № 039202; находится в неработоспособном состоянии, система управления автоматической пожарной сигнализацией демонтирована;
- Низковольтная кабельная сеть (сооружение-передаточные устройства) Инв. № 039203, сигнализация по периметру ограждения, находится в неработоспособном состоянии, система управления сигнализацией демонтирована;
- Телефонная кабельная сеть (сооружение-передаточные устройства) Инв. № 039204, не действует, т.к. разрушена, техническое состояние неудовлетворительное;
- Наружный водопровод (сооружение-передаточные устройства) Инв. № 039205, трубы протяженностью 399 п. м. Д -100 мм., чугунные;
- Наружное освещение (сооружение-передаточные устройства) Инв. № 039206, вдоль периметра территории установлены 20-ть ж/б опор высотой 8,5 м. с 10-тью светильниками, находится в неработоспособном состоянии;
- Наружная теплосеть (сооружение-передаточные устройства) Инв. № 039207, тип канальной прокладки, трубы протяженностью 255 п. м. Д- 57 мм., стальные в изоляции, канальная прокладка в ж/б коробах.

Сведения об обременениях: аренда части вышеуказанных объектов недвижимости площадью 7716,5 кв. м. по договору аренды № А-511/6 от 28.04.2011г., по дополнительному соглашению № 1 от 01.07.2012г. (запись о регистрации № 78-78-32/111/2012-430 от 06.09.2012г.) и по дополнительному соглашению № 2 от 20.12.2018г. (запись о регистрации № 78:11:0560602:1020-78/032/2019-3 от 29.01.2019г.) с ООО «Управляющая компания Альянс».

Объект оценки № 2.

В состав Объекта оценки № 2 входят следующие объекты недвижимости по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база "Шлюз Гремучий", находящиеся в собственности АО «Концерн «Гранит-Электрон»:

- Здание бытового корпуса (литер А), нежилое здание площадью 518,7 кв. м., кадастровый номер: 47:01:114001:196, Инв. № 039050, (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АА № 784134 от 28.08.2006 г., запись о регистрации № 47-78-15/035/2006-456) в здании имеется локальное освещение и локальное отопление от дизельэлектростанции;

- Здание производственного корпуса (дизельэлектростанция) (литер Б), нежилое здание площадью 55,5 кв.м., кадастровый номер: 47:01:114001:361, Инв. № 039130, (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АА № 784134 от 28.08.2006 г., запись о регистрации № 47-78-15/035/2006-457);

- Столовая шитовая (здание) площадью 31 кв. м. Инв. № 039008;

- Баня рубленая (здание) площадью 22 кв. м. Инв. № 039009;

- Санитарный узел (сооружение) площадью 13 кв. м. Инв. № 039131;

- Водозаборная скважина питьевой воды (сооружение), которая не находится на балансе АО «Концерн «Гранит-Электрон» и в настоящее время не действует, т.к. её техническое состояние неудовлетворительное.

В состав Объекта оценки № 2 входит также земельный участок по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево, кадастровый номер 47:01:1122001:8, площадью 5200 кв. м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: под спортивно-рыболовную базу, который находится в аренде АО «Концерн «Гранит-Электрон» на 49 лет по договору аренды земельного участка № 6466-07 (в новой редакции) от 05.06.2007г. и дополнительному соглашению от 22.09.2015г. заключенными с ТУ Росимущества в Ленинградской области, запись о регистрации № 47-47/015-47/015/024/2015-5339/14 от 26.11.2015г., обременения не зарегистрированы.

На объектах недвижимости, входящих в состав Объекта оценки № 2, проводились ремонтные работы в период с 06.04.2009г. по 15.07.2009г. на общую сумму 2 368 129 (два миллиона триста шестьдесят восемь тысяч сто двадцать девять) руб. 82 коп.

Объект оценки № 3.

В состав Объекта оценки № 3 входят следующие объекты недвижимости по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, пос. Поляны, находящиеся в собственности АО «Концерн «Гранит-Электрон»:

- Здание бытового корпуса (литер А), нежилое здание площадью 246,8 кв. м., кадастровый № 47:01:1406001:171, Инв. №042729 (свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк серия 78-АА 884163 от 01.11.2006г., запись о регистрации № 47-78-15/051/2006-294);

- Здание бытового корпуса (литер Б), нежилое здание площадью 641,2 кв. м., кадастровый № 47:01:1406001:109, Инв. № 042301 (свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк серия 78-АА 884164 от 01.11.2006г., запись о регистрации № 47-78-15/051/2006-293);

- Здание производственного корпуса (литер В), площадью 45,3 кв. м., кадастровый №47:01:1406001:78, Инв. № 042304 (свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк серия 78-АА 884162 от 01.11.2006г. запись о регистрации № 47-78-15/051/2006-295);

- Здание пожарного корпуса (литер Д), нежилое здание площадью 22,1 кв. м., кадастровый № 47:01:1406001:110, № 000002 (свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк серия 78-АА 784137 от 28.08.2006г. рег. № 47-78-15/035/2006-453);

- Здание автостоянки (литер Е), нежилое здание площадью 472,5 кв. м., кадастровый № 47:01:1406001:249, Инв. № 042307 (свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк серия 78-АА 784136 от 28.08.2006г., запись о регистрации № 47-78-15/035/2006-454);

- Ограждения (сооружения) Инв. № 000005;
- Водозабор сырой воды (сооружения) Инв. № 011115;
- Водозабор сырой воды (сооружения) Инв. № 011116;
- Пожарный резервуар (сооружения) Инв. № 020079;
- Ограждение промзоны (сооружения) Инв. № 020081;
- Ограждение насосной станции (сооружения) Инв. № 020083;
- Пожарный резервуар (сооружения) Инв. № 020084;
- Водопровод сырой воды (сооружение-передаточные устройства) Инв. № 041886;
- Телефонные сети связи (сооружение-передаточные устройства) Инв. № 042075;
- Внеплощадочное электроснабжение, кабельные линия электропередач 10 Кв. (сооружение-передаточные устройства) Инв. № 042302;

В состав Объекта оценки № 3 входит также земельный участок по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Муниципальное Образование «Полянское сельское поселение», пос. Поляны, кадастровый номер 47:01:1629001:60, площадью 82010 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения подсобного хозяйства, который находится в аренде АО «Концерн «Гранит-Электрон» на 49 лет по договору аренды земельного участка № 10936-10 от 06.07.2010 г. и дополнительному соглашению от 09.08.2011 г., заключенными с Администрацией МО «Выборгский район» Ленинградской области, записи о регистрации № 47-47-15/071/2010-083 от 04.10.2010г. и № 47-47-15/068/2011-280 от 22.09.2011 г. соответственно, обременения не зарегистрированы.

Объекты недвижимости по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Полянское сельское поселение», район пос. Поляны, не используются в настоящее время АО «Концерн «Гранит-Электрон» для ведения подсобного хозяйства, на этих объектах недвижимости ремонтные работы не проводились.

Заместитель генерального директора
по общим вопросам



М.Л. Марков

Исп. С.А. Филаретова
т. 578-94-30

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

Продажа базы отдыха на Карельском перешейке, на Вуоксе, п.Беличье



20 500 000 Р

- Николай
- Написать автору
- +7 (921) 379-59-68
- В городе Санкт-Петербург сейчас 16:24
- Санкт-Петербург
Ленинградская область
Приозерский район
п.Беличье
- Добавить в избранные
- Рассказать другу
- Пожаловаться

Характеристики

Площадь: 600 м2 Вид помещения: Продажа баз отдыха

Описание

Возможное применение : - корпоративная база отдыха - турбаза - объект недвижимости для проживания - тренировочная база. Распологается: 120 км. от Санкт-Петербурга, 30 км. от Приозерска, 60 км. от Выборга. Круглогодичный подъезд - дорога асфальт. Описание турбазы: - участок 48 соток (53с). - аренда берега 1.6 сотки с пирсом - двухэтажный дом 250м кв плюс веранда 36м кв, 2010 г.постройки, 3 номера для проживания, 2 зала отдыха, кухня, кладовая, бар, бильярд, печь, котельная. Материал строганное бревно, фундамент лента, крыша металочерепица, санузлы. - гостевой дом 252 м кв, плюс веранда 77 м кв, 2010 г.постройки, 13 номеров, кухня. Каркасное строение собранное из бруса, обшитое снаружи блок-хаусом, внутри отделанное вагонкой, фундамент лента, крыша металочерепица, все номера имеют санузлы. - русская баня- 40 м кв, 2009 г.постройки. Материал строганное бревно, фундамент лента, крыша металочерепица, парная, печь, моечная, комната отдыха, - 2 беседки (барбекю) размером 3м x 3м. Рубленые из строганого бревна, застеклены (зимний вариант) устроены дымоходы, мангалы, столы, лавки. Крыша мягкая черепица - 1 беседка летняя 24м2 Территория огорожена деревянным забором, пропитан антисептиком. Высота забора 210 мм, основа металлические столбы залитые бетоном, 2 въезда и стоянка на 25 автомобилей. Оборудована площадка для игры в волейбол и тенниса. На территории растут сосны, березы, фруктовые деревья, пруд с подземными ключами, устроены дорожки. Категория земель – земля поселений, ЛПХ. Дома - жилой, нежилой фонд. Вид собственности- частная. Стопление – дизельное, печное, электрическое. Водоснабжение – скважина 100м, 2 колодца. Холодная и горячая вода. Лодки – 5штук Турбаза изготовлена под ключ. Продается с мебелью и необходимым оборудованием. Все оснащение 2011 год. Прибыльная. Вместимость 50 человек.




Рейтинг: 0

В соответствии с уточненными у собственника данными, общая площадь улучшений на земельном участке составляет 761,0 кв. м.

avito.ru/sapernoje/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1841_m_1392378772

Помещение свободного назн... 51 030 000 ₽ ПАО «Банк «Са... 8 921 847-36-62 Написать сообщение



№ 1392378772. 3818 (+34)

Площадь: 1841 м²

Ленинградская область, Ромашкинское сельское поселение, посёлок ж.-д. станции Лосево, Заречная улица [Показать карту](#)


База отдыха на берегу Вуоксы.
 Ленинградская область, Приозерский район, пос. Лосево.
 Общая площадь зданий: 1 841 кв.м, количество зданий: 10.
 Общая площадь земельного участка: 41 000 кв.м.
 Действующий гостиничный бизнес – загородная база отдыха и веревочный парк «ЛосевоДа», включающая комфортабельные коттеджи, беседки для барбекю, ресторан, баню.
 База отдыха функционирует с 2009 года, имеются постоянные корпоративные и частные клиенты, на основе базы организуются спортивные мероприятия регионального масштаба.
 Земельный участок относится к категории: земли населенных пунктов. Аренда.
 Возможно дальнейшее развитие объекта за счет большого количества свободной территории.
 Коммунальные платежи: 172 000 руб./мес.
 Условия продажи – добровольная реализация.




Продажа коммерческой недвижимости
 Помещения от KVS! Площадь от 16 до 593,5 м². Ипотека от 12,24% – Звоните!
kvsspb.ru

ЖБИ опоры ЛЭП в наличии! СВ-95-2
 Железобетонные столбы СВ-95-20, СВ-110-35, СВ-95-30. Своя доставка по СПб и Лен.Обл.
maksstrvy.spb.ru








→ Не защищено | classifieds24.ru/sankt-peterburg/prodazha-baz-otdykha/prodazha-bazy-otdykha-980895.html





Продажа Базы Отдыха на берегу реки, 2ГА, рядом с Игорой,собственность




24 000 000 Р

-  [Вера](#)
-  [Написать автору](#)
-  [+7 \(965\) 078-66-88](#)
- В городе Санкт-Петербург сейчас 16:27
-  [Санкт-Петербург](#)
[Ленинградская область г. 1-а мкр. д.46,к.2](#)
-  [Добавить в избранные](#)
-  [Рассказать другу](#)
-  [Пожаловаться](#)



Рейтинг: 0

Характеристики

Площадь:	20 000 м2	Вид помещения:	Продажа баз отдыха
----------	-----------	----------------	--------------------

Описание

Местоположение: 8км. Приозерского шоссе + 10км., всего 30км от "Игоры". Дорога – асфальтированная до базы отдыха. Земельный участок- 2 Га ,назначение- земли поселений под базу отдыха. Электрическая мощность- 65кВт, вода-из скважины+ колодец. На территории 9 домов (на каждый есть свидетельство о собственности), 3 из них – теплые (печное отопление); Баня на берегу с выходом к реке; Лодочная станция. Отличное место для рыбалки и охоты!

По уточненным у представителя собственника данным, актуальная стоимость продажи составляет 17,5 млн. руб. Общая площадь здания на участке составляет 763,6 кв. м. Земельный участок частично благоустроен, частично печное отопление зданий, водоснабжение (скважина), центральное электроснабжение.

на Местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ - корректировки на 01.07.2019 года

Коллекция: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 11.07.2019 г.)



Корректировки удалены рыночной стоимости индивидуальных домов на Местоположение в малых городах, поселках, сельских населенных пунктах и обществах (ДНП и СНТ).

Корректировки удалены рыночной стоимости индивидуального (многоквартирного) дома на Местоположение с учетом приближенности к центру, к дороге, к морю, к озеру, к реке, к лесу, к промышленным объектам, к химическому, строительному или металлургическому производству, к сваям мусора, к автодороге или к другим объектам, влияющим на источники загрязнения, загрязненности, повышенного шума и прочих негативных экологических, социальных и экономических факторов.

К расчету приняты рыночные цены проданных газ объектов, аналогичных по параметрам (тип, класс качества и составные здания и отделы, качество коммуникаций, транспортная доступность, общая площадь) отличающихся местоположением.

Источ. расчетов: Статистик на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Административный центр	Характеризуется размещением органов управления, наличием объектов социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и государственных учреждений, высокой плотностью застройки территории, активным использованием для проживания и отдыха			1,00
Зона плотной индивидуальной застройки	Характеризуется активным использованием для проживания и отдыха	0,67	0,92	0,77
Зона неплотной индивидуальной застройки	Характеризуется наличием незастроенных, незастроенных домов, незастроенных (свободно) земельных участков	0,56	0,81	0,68
	Иные факторы местоположения:			
Жилая зона с обычными условиями	Характеризуется средними (обычными) условиями окружающей среды: экологически безопасная территория, наличие всей необходимой инфраструктуры, экономически и социально развитый район			1,00
Зона высокой рыночной привлекательности	Характеризуется наличием в окружении (или в самой территории) объектов (или факторов) особой привлекательности: моря, озера, реки или городского парка, леса, озера, парков, парковую зону, лес и др. либо дома находятся в зоне влияния положительных экологических или социальных факторов: в коттеджном (или дачном) поселке престижного класса, научной территории и пр., вблизи группы торговых центров	1,07	1,20	1,13
Зона с негативными факторами	Характеризуется наличием в окружении объектов, снижающих рыночную привлекательность (цену): производственных объектов химического, строительного, металлургического производства, животноводческих и птицеводческих комплексов, заводов, крупных автодорог и т.д. улгов, нефтебаз, свалок мусора и других объектов, влияющих на источники загрязнения, загрязненности, повышенного шума и т.д., либо других вредных негативных социальных и экономических факторов (неблагополучный район и др.)	0,63	0,83	0,77

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.07.2019 года

Категория: Корректировка индивидуальных домов (опубликовано 11.07.2019 г.)

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта

На основании оп-бле-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Staviy, проведенного за истекший квартал

№	Объект	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,92	0,96	0,94
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью более 150 кв.м. с земельным участком	0,86	0,96	0,92
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 150 кв.м. и более с земельным участком	0,83	0,95	0,90
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,92	0,97	0,95
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,84	0,96	0,91
8	Свалочный (или дачный) участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. сооружениями	0,86	0,99	0,93
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правами договора собственности на участок	0,83	0,95	0,90

01.07.2019

* - нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или экспозиционные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2019 г.)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statnet](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автосервиса (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,89
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,84
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возмещаемости коммерческого использования объекта	0,75	0,92	0,85
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,92	0,87
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	0,91

* - 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

01.07.2019

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

на Общую площадь индивидуального дома на 01.07.2019 года

После приведения всех площадей помещений и строений сравнимых домовладений к площади капитальных отапливаемых помещений (т.е. к площади, указанной в ту документах) можно сравнивать цены аналогичных домовладений, отличающихся общей площадью.

Корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнились рыночные цены предложений по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и относящихся к общей (приведенной) площади помещений и строений. Исследование рыночных цен предложенной пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{-\alpha}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. дома, ден. ед./кв. м.,

S – общая площадь дома, кв. м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка

α – коэффициент торжиснения - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта торжиснения рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов углена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м. от общей площади (R²=0,806) выявило коэффициент торжиснения α = 0,14. В итоге формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,14}$$

S₀ – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби вводятся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналог}}} \right)^{-0,14}$

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2019 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K трм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,622
Промышленные и складские здания и помещения	-0,20	0,575

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Ассоциация
 развития рынка недвижимости
Статриелт
 некоммерческая организация

Главная | Общественная база недвижимости | Статистика рынка | Для партнеров | Обратная связь | Экспертная группа | Статьи и публикации | Контакты на сайте | Контакты по телефону

на Материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 11.07.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилищных, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отнесения удельной рыночной стоимости в аналогичных домах, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, оборудование дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, количество и состояние отделочных и инженерных коммуникаций), по различиям по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Наличие подвала. Стены - преимущественно кирпичные под рустовку (частично - из легких блоков с облицовкой)			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия, каркас - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всеми зданиями. Стены - кирпичные или блочные с наружной отделкой облицовочными материалами	0,95	1,05	1,02
Объемные здания	Фундамент - бетонный, каменный или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облицовочных кирпичных материалов (пено-, силико- или газобетонные блоки, ракушечник, литые шлаковые и т.п.), утепленные и отделанные либо с расшивкой швов. Балки и плиты межэтажных перекрытий и потолочные - железобетонные или деревянные	0,90	0,96	0,93
Деревянные здания	Фундамент - преимущественно глиняный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и потолочные - железобетонные или деревянные. Стены - деревянные (сруб или брус)	0,76	0,91	0,83
Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно свайно-винтовой или свайно-бутовый. Стены и перекрытия - железобетонные или деревянные. Стены - утепленные дощатые или анюслийные панели	0,61	0,84	0,72

на Класс конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновлено 11.07.2019 г.)

-коэффициенты, выражающие отношение удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итого расчетов StarieIt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия - сборные железобетонные или на стальных балках, стены - кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены - железобетонные	0,59	1,06	1,02
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - железобетонные или стальные колесные и балки со связями жесткости, стены - лепнотонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,04	1,16	1,09
4	Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас - стальной профиль, стены и крыша - сэндвич-панели	0,69	0,98	0,82
5	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия - деревянные	0,38	0,67	0,51

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.07.2019 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложенной продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникация, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению

Итоги расчетов Statireit на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,61	0,88	0,73
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, с умеренным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (субъективно 11.07.2019 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций – отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету плановые рыночные цены предложенной пар домов, выделены по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающиеся классом качества отделки.

Итоги расчета Статистик на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Однота параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на отделку (внешнюю) отделки фасадов дома				
Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блок, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов, или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской или грубы, покрашенные фасадной (акриловой, фальцевой), полиакриловой фасадной краской, или покрытие сайдингом	1,03	1,09	1,06
Высокотехнологичные фасады	Наружные стены, цоколь и карниз облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная плитка, оштукатуренные	1,11	1,18	1,14
на внутреннюю отделку помещений и оборудования				
Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (плиток, кух. плит, сантех. прибор, светильников) или наличия проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков без штукатурки и финишной отделки, с выровненными стенами полов	0,71	0,81	0,76
Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны, покрашены, побелены. Полы, стены, ламинату плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолка, стен, пола, карнизов, откосов, наличников, плинтусов и дверных наличников или дверей (подвесные, подвесные ГЛП, натяжные, Полы - из ламината, каменного ламината, керамической плитки, теплого или частично теплого. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07
Высокотехнологичная внутренняя отделка	Покраска потолка и стен высококачественными шпательными. Стены напольных этажей покрытиями высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящими природными камнями. Потолок - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с кобальтовыми оксидными. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплого или частично теплого. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,12	1,24	1,18

9.5. Элемент сравнения – качество подъездных путей

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 38

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями	0,89	0,89	0,89

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями	0,88	0,82	0,93



на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: [Корректировка индивидуальных домов](#) (опубликовано 11.07.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилья, данных, садовых) домов на Коммуникации - отклонение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций. К расчету приняты рыночные цены проданных пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилая, данных садовый) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отключающих с обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соответствия (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Электрообеспечение	Подведенная к участку центральная линия и система электрообеспечения дома с выделенной мощностью до 15 кВт или с трехфазным напряжением / по сравнению с выделенной мощностью до 3 кВт однофазного напряжения	1,02	1,05	1,03
Водопровод и канализация	Подведенные к участку линия и система, устроенная в доверительном, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализация, колодец) (отсутствие / наличие)	0,96	0,96	0,91
Горюче водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в доверительном, или индивидуальная система горюче водоснабжения (отсутствие / наличие)	0,93	0,97	0,95
Газоснабжение, центральный отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в доверительном, обеспечивающая бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствие / наличие)	0,83	0,94	0,88
Линия телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в доверительном надежную связь, высокие скорости или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98

на Благоустройство участка - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 11.07.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории.

Расчет СтатНиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, каменным или стальным забором и другими элементами благоустройства (газон, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,06	1,15	1,10
Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,92	0,96	0,94
Благоустроенный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,03	1,07	1,05

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (обновлено 11.07.2019 г.)

• **Корректировки** удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже. Проанализированы удельные цены пар предложенной аналогичной объектов коммерческой недвижимости* по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие качественного оборудования и мебели на оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимся к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водоснабжения и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итого расчетов: **Статистик** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и прочие сопроводительные / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, приподъемными и компрессорными оборудованием	1,02	1,17	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и столпами	1,04	1,12	1,08
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, теплицы, свинарники, птичники со специальным оборудованием (железнодорожное и дорожное оборудование и молотопроход, тракторы, навесное оборудование, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,15	1,34	1,24
4	Котельные с котельным оборудованием	1,83	2,71	2,23
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,58	2,35	1,93
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая торговые оборудованием, включая торговые	1,03	1,18	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
8	Здания и помещения ресторанов, баров, кафе и столовых с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,10	1,06
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,10	1,05
11	Автосалоны (фирменные брендовые) с автотехникой, офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисными и автосервисными оборудованием** (капитальные здания плюс - в прямую класса, все комплектации)	1,14	1,34	1,23
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисными и автосервисными оборудованием** (капитальные здания стандарт-класса, все комплектации)	1,07	1,25	1,15
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой	1,04	1,19	1,11
14	Здания Санаториев, апартаментов и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием	1,04	1,19	1,11
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием	1,05	1,20	1,12

*, если фактически используется здание, помещения не соответствует паспортным назначениям, то значение определяется по фактическому использованию.

** - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, сборно-разборные камеры для покраски и сушки, шин-ремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностические, демонтируемое моечное оборудование и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ ПЕТРА ВЕЛИКОГО»



Документ о квалификации

*Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности*

Регистрационный номер 556/МИПК-10

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

7819000005716

Настоящий диплом свидетельствует о том, что Белякова
(фамилия, имя, отчество)
Анастасия Николаевна
с 13 октября 2014 г. по 30 июня 2016 г.
прошла(а) профессиональную переподготовку в Санкт-Петербургском
политехническом университете Петра Великого
(наименование образовательной организации)
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Итоговая аттестационная комиссия решением от 30 июня 2016 г.
удостоверила право (соответствие квалификации) Беляковой
(фамилия, имя, отчество)
Анастасии Николаевны
на ведение профессиональной деятельности в сфере «оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»
(наименование)



Максимов С.Н.

Разликина Е.М.

Город Санкт-Петербург от 30 июня 2016 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0675 от 01.06.2018

БЕЛЯКОВА
Анастасия Николаевна

ИНН: 720413978820
ИФНС/Паспортные данные

является членом
Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель
Совета Ассоциации

В.В. Жуковский

Директор

А.Н. Луняк



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№2163

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

ООО «ЛАИР»

(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что

Белекова Анастасия Николаевна

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 01.06.2018 года за регистрационным №0675, право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Номер квалификационного аттестата: 001004-1

Дата выдачи: 30.11.2017

Окончание срока действия: 30.11.2020

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Номер квалификационного аттестата: 014684-3

Дата выдачи: 14.09.2018

Окончание срока действия: 14.09.2021

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса

Номер квалификационного аттестата: 016466-2

Дата выдачи: 25.01.2019

Окончание срока действия: 25.01.2022

Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19.07.2019 года

Дата составления выписки 22.07.2019 года

Директор



А.Н. Лунык

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001004-1

« 30 » ноября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Беляковой Анастасии Николаевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 30 » ноября 20 17 г. № 28

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » ноября 20 20 г.

АО «Юспител», Москва, 2017 г., «Ф», Лицензия № 05-05-03/003 ОМС РФ, ТЭ М 241, Тел.: (495) 726-47-42, www.yuspitel.ru



ПОЛИС

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**

СПФ/18/ГОоц№100944

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 04-0101/2018 от 29.12.2017г., с одной стороны и Белякова Анастасия Николаевна (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,0485 %.
6. Страховая премия	14 550 (Четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «28» июля 2018 г. по «27» января 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «13» июля 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/18/ГОоц№100944 от 17.07.2018г. Пролонгация Договора страхования СПФ/17/ГОоц№100547 от 26.01.2017 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО) к/сч 30101810600000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Федора Абрамова, д. 20, корп. 1, кв. 622
12. Дата выдачи полиса	«17» июля 2018 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленным законом способом, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности"
от «01» сентября 2014 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

 Чеканов А.И. _____ /

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Белякова Анастасия Николаевна

 / Белякова А.Н. /

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПФ/18/ГОоц№100971

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-2108/2018 от 21.08.2018г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (далее – Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	1 000 000 100 (Одни миллиард сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,072%
6. Страховая премия	720 000 (Семьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек оплачивается в соответствии с п.2.10 Договора страхования
7. Срок страхования	с «01» января 2019 г. по «30» июня 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» августа 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПФ/18/ГОоц№100971 от 21.08.2018 г. Продление Договора страхования ГО № СПФ-000046/12 от 19 сентября 2012 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО); к/сч 30101810600000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	Факт. адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А, БЦ
12. Дата выдачи полиса	«21» августа 2018 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «01» сентября 2014 г., получил.

СТРАХОВЩИК
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

Чеканов А.И. /
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ЛАИР»
Директор

/ Смирнов А.П. /
М.П.

