

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**  
**№ Н-34171/20**

недвижимого имущества, расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Выборгский муниципальный район,  
Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево

дата оценки — 20.10.2020  
дата составления отчета об оценке — 18.11.2020

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «ЛАИР»

**ЗАКАЗЧИК:**  
АО «Концерн «Гранит-  
Электрон»

Санкт-Петербург  
2020

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 № 20/10/20/1-АШ от 20.10.2020, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: 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 имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево, по состоянию на 20.10.2020 составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

6 000 000 (Шесть миллионов) рублей,

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

7 200 000 (Семь миллионов двести тысяч) рублей.

Позиционная разбивка рыночной стоимости Объекта оценки приведена в таблице далее.

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Земельный участок, кадастровый № 47:01:1122001:8	1 550 000,00	1 860 000,00
2	Здание бытового корпуса, лит. А	3 605 459,00	4 326 550,80
3	Здание производственного корпуса, лит. Б	385 778,00	462 933,60
4	Здание столовая щитовая (инв. № 039008)	215 480,00	258 576,00
5	Здание баня рубленая (инв. № 039009)	152 921,00	183 505,20
6	Сооружение санитарный узел (инв. № 039131)	90 362,00	108 434,40
	Итого	6 000 000,00	7 200 000,00

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,

Заместитель директора по развитию ООО «ЛАИР» \_\_\_\_\_ /Шилов А. В./

---

## 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 .....	36
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	36
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	37
8.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки .....	37
8.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	41
8.5.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	46
9.	Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки .....	47
10.	Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке.....	51

11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	52
11.1. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	53
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ...	57
11.3. Обоснование выбора элементов сравнения .....	59
11.4. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	60
11.5. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	62
11.6. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода.....	72
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке .....	73
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки .....	74
13.1. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки .....	74
13.2. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	74
14. Сертификат стоимости .....	75
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	76
15.1. Нормативные документы .....	76
15.2. Методические материалы.....	76
15.3. Источники рыночной и общей информации .....	76
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	77
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации.....	104
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности .....	119

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения Оценка Объекта оценки	оценка проводится по Договору на оказание услуг по оценке имущества № 20/10/20/1-АШ от 20.10.2020 заключенному между АО «Концерн «Гранит-Электрон» и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево	
Состав Объекта оценки	<input type="checkbox"/> Земельный участок, кадастровый № 47:01:1122001:8. <input type="checkbox"/> Здание бытового корпуса, лит. А. <input type="checkbox"/> Здание производственного корпуса, лит. Б. <input type="checkbox"/> Здание столовая щитовая (инв. № 039008). <input type="checkbox"/> Здание баня рубленая (инв. № 039009). <input type="checkbox"/> Сооружение санитарный узел (инв. № 039131).	
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.	Веса при согласовании
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	5 988 294	1,0
Доходный	обоснован отказ	
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная стоимость Объекта оценки, без учета НДС, округленно, руб.		6 000 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, руб.		7 200 000
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 № 20/10/20/1-АП  
от «20» октября 2020 г.

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 2

1. **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** № 2:  
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: 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 (инв. № 039050)	518,7
Здание производственного корпуса, лит. Б (инв. № 039130)	55,5
Здание столовая шитовая (инв. № 039008)	31,0
Здание баня рубленая (инв. № 039009)	22,0
Сооружение санитарный узел (инв. № 039131)	13,0

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:**  
Определение рыночной стоимости.

6. **ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:**  
Для определения цены сделки-продажи зданий и сооружения и уступки прав аренды на земельный участок.

7. **ВИД СТОИМОСТИ:**  
Рыночная стоимость.

8. **ДАТА ОЦЕНКИ:** «20» 10 2020 г.

9. **СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:**  
Пятнадцать рабочих дней с даты предоставления Заказчиком Исполнителю документов в соответствии с п.4.1. настоящего Договора.

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.
- Оценка проводится с учетом сведений об обременениях: аренда объектов недвижимости по договору аренды.
- 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	Белякова Анастасия Николаевна
Номер контактного телефона	(812) 317-77-60
Почтовый адрес	195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д.41, лит. А, 3 этаж, БЦ «Финляндский»
Адрес электронной почты оценщика	mail@kgclair.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. Гривцова, 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/ГОощ№100944 от 17.07.2018 г. с учетом ДС №1 от 16.12.2019 г. Период страхования с 28.07.2018 г. по 31.12.2020 г.

Заказчик:  
Заместитель генерального директора  
по общим вопросам  
АО «Концерн «Гранит-Электрон»



М.П. Марков М.Л.

Исполнитель  
Заместитель директора по развитию  
ООО «ТАИР»



М.П. Шилов А.В.

---

### 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

#### 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	Задорожная Инна Викторовна
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 рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из допущения о том, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
2. В соответствии с п. 10 Задания на оценку, оценка должна проводиться с учетом сведений об обременениях: аренда объектов недвижимости по договору аренды. По данным Заказчика, на дату оценки отсутствует договор аренды на Объект оценки. Таким образом, в настоящем Отчете определена рыночная стоимость Объекта оценки без учета обременения в виде договора аренды в виду отсутствия такового.

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 недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево.

Состав Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица 4. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м
1	Земельный участок, кадастровый № 47:01:1122001:8	5 200
2	Здание бытового корпуса, лит. А	518,7
3	Здание производственного корпуса, лит. Б	55,5
4	Здание столовая щитовая (инв. № 039008)	31,0
5	Здание баня рубленая (инв. № 039009)	22,0
6	Сооружение санитарный узел (инв. № 039131)	13,0

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

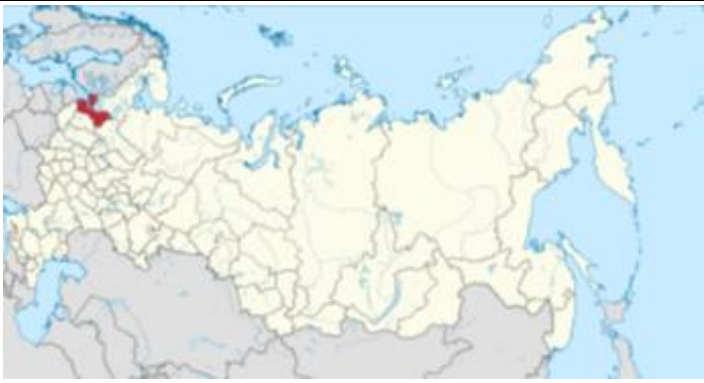
1. Выписки из ЕГРН в количестве 3 шт.
2. Дополнительное соглашение от 22.09.2015 о замене стороны по договору аренды земельного участка от 05.06.2007 № 6466-07.
3. Кадастровый паспорт земельного участка от 27.08.2013 № 47/201/13-266551.
4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок: бланк серия 47-АВ № 547175 от 03.04.2015.
5. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание: бланк серия 78-АА № 784134 от 28.08.2006.
6. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание: бланк серия 78-АА № 784135 от 28.08.2006.
7. Кадастровый паспорт здания от 09.10.2015 № 47/201/15-682989.
8. Кадастровый паспорт здания от 09.10.2015 № 47/201/15-682964.
9. Технический паспорт на здание Бытовой корпус от 08.08.2003.
10. Технический паспорт на здание Производственный корпус (дизельэлектростанция) от 08.08.2003.
11. Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области № 431 от 28.12.2005г.
12. Передаточный акт, утвержденный 29.12.2005г.
13. Справка о налогах на Объекты оценки № 1 № 2 № (письмо ОАД-2197/20 от 26.10.20г.).
14. Справка о балансовой принадлежности (письмо от 27.10.2020 № ОАД-2203/20).
15. Справка с общей информацией об Объектах оценки №1-№2 (письмо ОАД-2187/20 от 26.10.2020).
16. Описание недвижимого имущества по состоянию на дату оценки 20.10.2020г. по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, п. Барышево.

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 5. 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 (на 01.01.2020), чел.	1 875 872
Динамика численности населения	положительная
Плотность населения, чел./кв. м	22,36
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

Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинградская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинградская_область), <http://www.lenobl.ru/>, <http://lenoblinvest.ru/>, <https://raex-a.ru/ratings/regions/2019/att1>.

Таблица 6. 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"> <li><input type="checkbox"/> на севере — с республикой Карелией (Лахденпохский район);</li> <li><input type="checkbox"/> на северо-востоке — с Приозерским муниципальным районом;</li> <li><input type="checkbox"/> на востоке — со Всеволожским муниципальным районом;</li> <li><input type="checkbox"/> на юго-востоке — с городом федерального значения Санкт-Петербургом;</li> <li><input type="checkbox"/> на западе — государственная граница с Финляндией.</li> </ul> <p>С юго-запада территория района омывается водами Финского залива.          Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 174 км</p> 
Численность населения (на 01.01.2020), чел.	198 226
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 нем 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 — Йоэнсуу, 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"> <li><input type="checkbox"/> М10 Е 18 «Скандинавия» Санкт-Петербург — Выборг — граница с Финляндией</li> <li><input type="checkbox"/> А120 Северное полукольцо Серово — пос. Имени Морозова</li> <li><input type="checkbox"/> А122 Санкт-Петербург — Осиновая Роща — Огоньки — Стрельцово — Толоконниково</li> <li><input type="checkbox"/> А123 Зеленогорск — Приморск — Выборг</li> <li><input type="checkbox"/> А124 Выборг — Каменногорск — Бородинское — Ларионово</li> <li><input type="checkbox"/> А125 Выборг — Поляны — Серово</li> <li><input type="checkbox"/> А126 Красносельское — Зверевое — Бородинское — Топольки</li> <li><input type="checkbox"/> А127 Зверевое — Житково — Брусничное — граница с Финляндией</li> <li><input type="checkbox"/> Р34 Серово — Рощино — Первомайское — Сосново — Пятиречье</li> <li><input type="checkbox"/> Н52 Выборг — Смирново</li> <li><input type="checkbox"/> Н53 Выборг — Лужайка</li> </ul> <p>Автобусное сообщение в районе представлено:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> городскими маршрутами Выборга;</li> <li><input type="checkbox"/> пригородными маршрутами, большинство из которых отправляется от Выборга и Санкт-Петербурга, в том числе от Зеленогорска;</li> <li><input type="checkbox"/> городскими маршрутами Светогорска и Приморска и внутриселковыми маршрутами Рощино</li> </ul>

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.

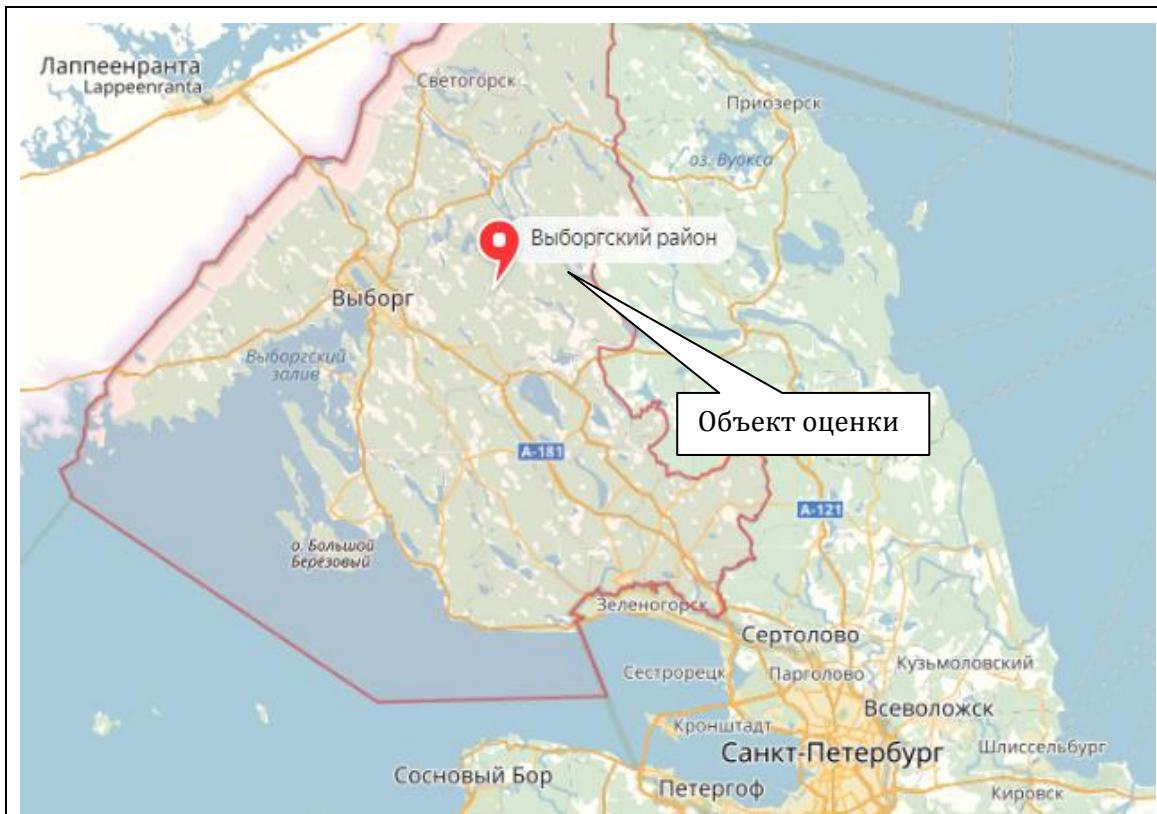


Рис. № 1. Расположение Объекта оценки на карте Ленинградской области

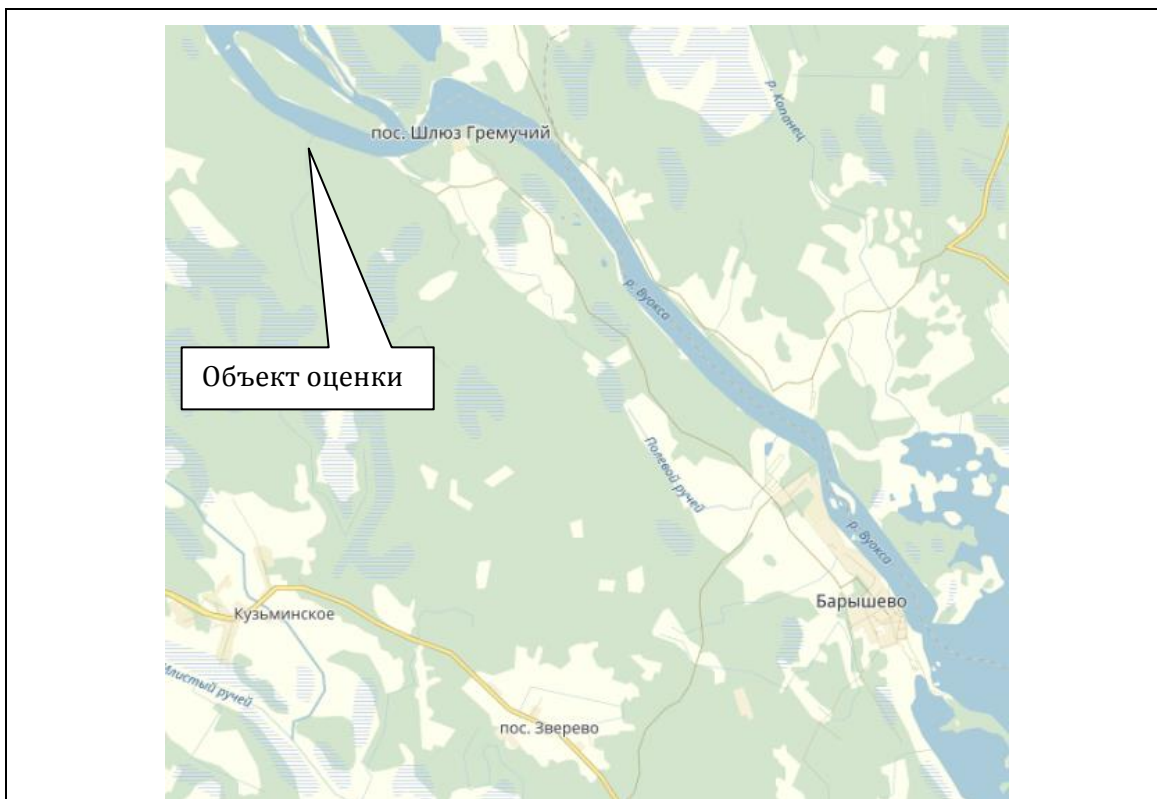


Рис. № 2. Местоположение Объекта оценки на карте Ленинградской области



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).

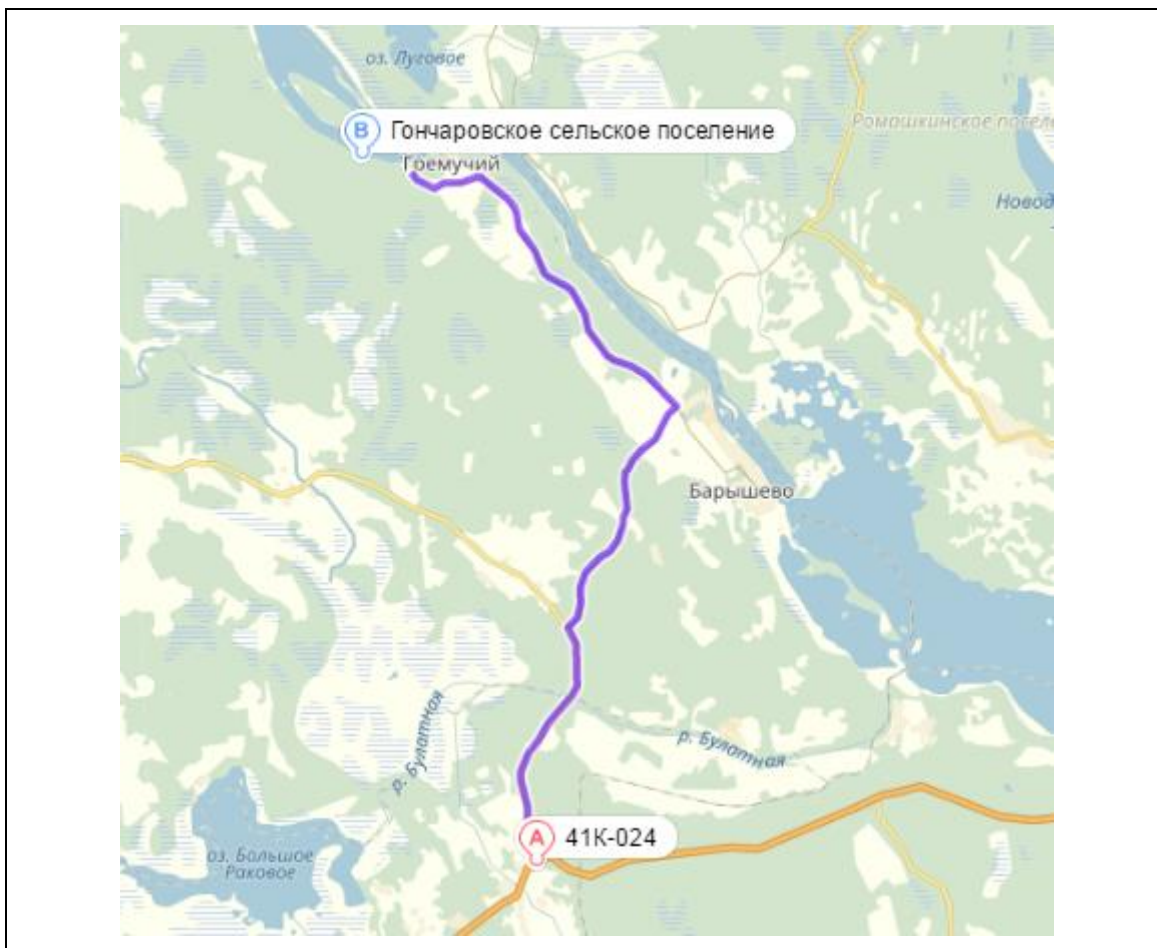


Рис. № 4. Маршрут от Объекта оценки к трассе

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 области<sup>1</sup>, оцениваемый земельный участок расположен в рекреационной зоне — зоне лесов.

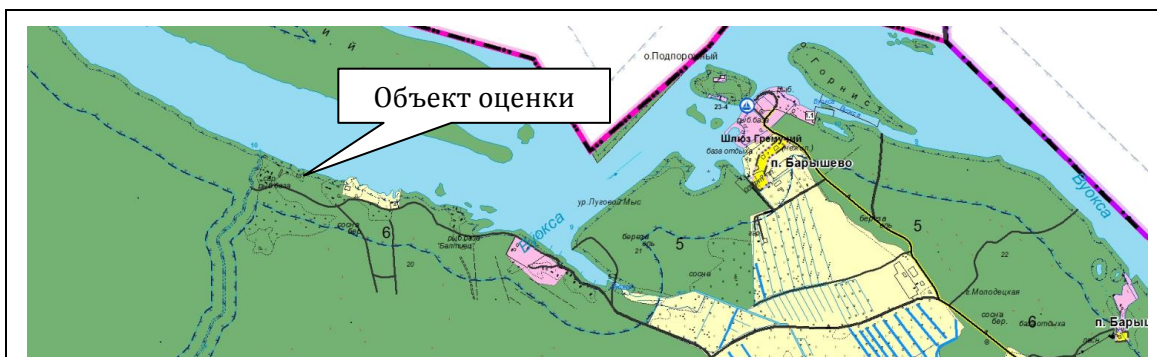


Рис. № 5. Расположение Объекта оценки на карте использования территории, согласно Проекту Генерального плана муниципального образования "Гончаровское сельское поселение" Выборгского района Ленинградской области

<sup>1</sup> 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 (инв. № 039009), Сооружение санитарный узел (инв. № 039131) возникло на основании Распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области № 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. 10 Задания на оценку, оценка должна проводиться с учетом сведений об обременениях: аренда объектов недвижимости по договору аренды. По данным Заказчика, на дату оценки отсутствует договор аренды на Объект оценки. Таким образом, в настоящем Отчете определена рыночная стоимость Объекта оценки без учета обременения в виде договора аренды в виду отсутствия такового.

#### **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, п. Барышево;
- ❑ Здание бытового корпуса (литер А) с кадастровым номером 47:01:1114001:196 площадью 518,7 кв. м, по адресу: Ленинградская область, р-н Выборгский, п Барышево, «Шлюз Гремучий»;
- ❑ Здание производственного корпуса (дизельэлектростанция) (литер Б) с кадастровым номером 47:01:1114001:361 площадью 55,5 кв. м, по адресу: Ленинградская область, р-н Выборгский, п Барышево, «Шлюз Гремучий»;
- ❑ Здание столовая щитовая (инв. № 039008);
- ❑ Здание баня рубленая площадью (инв. № 039009);
- ❑ Сооружение санитарный узел площадью (инв. № 039131).



Описание земельного участка и зданий<sup>2</sup>, входящих в состав Объекта оценки, приведено в таблицах ниже.

<sup>2</sup> Описание составлено на основании предоставленной Заказчиком документации и результатов визуального осмотра



Таблица 7. 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, <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )	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)
Коэффициент застройки	0,08
Рельеф земельного участка	ровный
Благоустройство земельного участка	не благоустроен
Инженерная оснащенность	локальное электричество, локальное отопление, локальное водоснабжение
План границ земельного участка	

Таблица 8. Описание зданий

Характеристика	Описание	
	Бытовой корпус	Производственный корпус (дизельэлектростанция)
Наименование	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	неудовлетворительное

Таблица 9. 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 10. 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 11. Описание незарегистрированного недвижимого 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 оснащенность (наличие инженерных коммуникация)	Обременения - долгосрочная аренды помещений
039008	Здание столовая щитовая	1980	неудовлетворительное, требуется ремонт	31	77,5	1	каркасно-щитовые	отс.	отсутствуют	отс.	отс.
039009	Здание баня рубленая	1980		22	48,4	1		бетонные блоки		отс.	отс.
039131	Сооружение санитарный узел	1980		13	26	1		отс.		отс.	

## 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 12. Данные о балансовой стоимости

№ п/п	Наименование	Инв. №	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб. на 01.09.2019
1	Здание бытового корпуса	039050	01.01.1974	22 526,52	11 970,72	10 555,80
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

### 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 имущество, входящее в состав комплекса объектов Спортивно-рыболовной базы «Шлюз гремучий», расположенное по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево, в составе земельного участка и 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 (годы постройки — 1974, 1980 гг.) на дату оценки не используются, находятся частично в удовлетворительном, частично в неудовлетворительном состоянии, материал стен — кирпич, каркасно-щитовые, наружная отделка фасадов отсутствует, внутренняя отделка помещений — простая;
- инженерная обеспеченность — локальное отопление и локальное электроснабжение;

- 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 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. Внешний вид здания бытового корпуса</p>
	
<p>ФОТО № 5. Вид внутри здания бытового корпуса</p>	<p>ФОТО № 6. Вид внутри здания бытового корпуса</p>



ФОТО № 7. Вид внутри здания бытового корпуса



ФОТО № 8. Вид внутри здания бытового корпуса



ФОТО № 9. Вид внутри здания бытового корпуса



ФОТО № 10. Вид внутри здания бытового корпуса



ФОТО № 11. Вид внутри здания бытового корпуса



ФОТО № 12. Вид внутри здания бытового корпуса



ФОТО № 13. Вид внутри здания бытового корпуса



ФОТО № 14. Вид внутри здания бытового корпуса



ФОТО № 15. Вид внутри здания бытового корпуса



ФОТО № 16. Вид внутри здания бытового корпуса



ФОТО № 17. Вид внутри здания бытового корпуса



ФОТО № 18. Вид внутри здания бытового корпуса



ФОТО № 19. Вид внутри здания бытового корпуса



ФОТО № 20. Вид внутри здания бытового корпуса



ФОТО № 21. Вид здания производственного корпуса



ФОТО № 22. Вид внутри здания производственного корпуса



ФОТО № 23. Вид внутри здания производственного корпуса



ФОТО № 24. Вид внутри здания производственного корпуса





ФОТО № 25. Вид здания столовой щитовой



ФОТО № 26. Вид внутри здания столовой щитовой



ФОТО № 27. Вид внутри здания столовой щитовой



ФОТО № 28. Вид внутри здания столовой щитовой



ФОТО № 29. Вид здания бани рубленной



ФОТО № 30. Вид внутри здания бани рубленной



ФОТО № 31. Вид сооружения санитарного узла



ФОТО № 32. Вид сооружения санитарного узла



ФОТО № 33. Вид внутри сооружения санитарного узла



ФОТО № 34. Вид ближайшего окружения Объекта оценки



ФОТО № 35. Вид ближайшего окружения Объекта оценки



ФОТО № 36. Вид ближайшего окружения Объекта оценки



ФОТО № 37. Вид ближайшего окружения  
Объекта оценки



ФОТО № 38. Вид ближайшего окружения  
Объекта оценки



ФОТО № 39. Вид ближайшего окружения  
Объекта оценки



ФОТО № 40. Вид ближайшего окружения  
Объекта оценки

## 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-СЕНТЯБРЬ 2020 ГОДА

Таблица 13. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатели	Единица измерения	Значение
<i>Показатели за январь-сентябрь 2020 г.</i>		
Валовой внутренний продукт <sup>3</sup>	в % к соответствующему периоду предыдущего года	96,6
Инвестиции в основной капитал <sup>1</sup>		96,0
Индекс промышленного производства		97,1
Грузооборот транспорта		94,1
Оборот розничной торговли		95,2
Объем платных услуг населению		81,3
Индекс потребительских цен		103,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		95,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная		105,6
реальная		102,6
<i>Показатели на дату оценки:</i>		
Ключевая ставка	%	4,25

Источники информации: <https://www.gks.ru/compendium/document/50800>,  
<http://www.cbr.ru/press/keypr/>

#### Тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Российская экономика перешагнула через острый этап ограничительных мер, связанных с пандемией коронавируса. По данным Oxford Economics, пик рецессии пришелся на II квартал 2020 г. за счет сокращения инвестиций в основной капитал, потребительских расходов и промышленного производства. ВВП в денежном выражении в рублях за первое полугодие сократился на 4% относительно аналогичного периода 2019 г.

ЦБ продолжил политику сокращения ключевой ставки для стимулирования кредитной деятельности. 19 июня ЦБ установил ключевую ставку на уровне 4,5%, что снизит стоимость банковского кредитования для бизнеса. Снижение ключевой ставки также вызвало уменьшение бескупонной доходности ОФЗ (до 6,05% 30.06.2020), что увеличило привлекательность инвестиций в коммерческую недвижимость, обладающую более высокой доходностью.

За I полугодие 2020 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$913,5 млн, что более чем в 2 раза выше, чем за аналогичный период 2019 г. Наибольший объем инвестиций пришелся на офисную (39%) и складскую (23%) недвижимость. Наиболее активными игроками стали российские инвесторы, на которых пришлось 85% от общего объема инвестиций. Основной объем инвестиций (98%) пришелся на Москву и Санкт-Петербург. Несмотря на макроэкономическую нестабильность, количество крупных сделок (\$51-100 млн) возросло относительно предыдущего года. Под влиянием негативных макроэкономических явлений многие сделки будут перенесены на 2021 г., что отразится на объеме инвестиций в текущем году.

<sup>3</sup> I полугодие 2020 г. в % к I полугодию 2019 г.

## АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2020 Г.

Таблица 14. Основные показатели развития Ленинградской области за январь – сентябрь 2020 г.

Показатели	Единица измерения	Значение	
<i>Показатели за январь-сентябрь 2020 г.</i>			
Оборот организаций	в % к соответствующему периоду предыдущего года	96,3	
Индекс промышленного производства		99,3	
Объем работ по виду деятельности «строительство»		85,1	
Ввод в действие жилых домов		98,2	
Объем услуг по транспортировке и хранению		100,7	
Объем услуг в сфере телекоммуникаций		95,8	
Объем продукции сельского хозяйства		99,3	
Оборот оптовой торговли		86,9	
Оборот розничной торговли		104,8	
Оборот общественного питания		68,0	
Объем платных услуг населению		92,1	
Индекс потребительских цен		102,7	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:			
номинальная			102,3
реальная			99,6
<i>Показатели на дату оценки:</i>			
Ключевая ставка	%	4,25	

Источник:

<https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/Vd5nNjfu/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%200820.pdf>

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](http://www.avito.ru), [www.classifieds24.ru](http://www.classifieds24.ru), [www.biz-sale.ru](http://www.biz-sale.ru), [www.domofond.ru](http://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 15 192 до 26 941 руб./кв. м улучшений с НДС и без учета скидки на торг;
- удельный показатель цен предложений свободных земельных участков рекреационного назначения составляет от 293,21 до 625,00 руб./кв. м без учета скидки на торг.

### СКИДКА НА ТОРГ

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 (см. рисунок далее) скидка на торг при продаже недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, составляет 10,8%-25,5% (среднее значение — 18,2%).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	8,6%	21,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,4%	24,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	8,9%	21,3%
4. Стрит-ритейл	15,6%	8,8%	22,4%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	9,0%	22,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8%	25,5%

Рис. № 7. Скидки на торг

Таблица 15. Предложения по продаже объектов рекреационного назначения

Характеристика	Предложения			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Условия рынка (сделка/предложение)	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	октябрь 2020 года (до даты оценки)	октябрь 2020 года (до даты оценки)	октябрь 2020 года (до даты оценки)	октябрь 2020 года (до даты оценки)
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	право собственности	право собственности	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Местоположение	Ленинградская область, Приозерский район, д. Бережок	Ленинградская область, Приозерский р-н, Мичуринское сельское поселение, пос. Мичуринское, Озерная ул. 3	Ленинградская область, Выборгский р-н, недалеко от г. Приморск	Ленинградская область, Приозерский район, п. Лосево
Расстояние до КАД, км	90	85	110	85
Площадь зданий, кв. м	520,0	3 123,8	1 038,0	1 841,0
Площадь земельного участка, кв.м	4 940,0	31 171,0	8 362,0	41 000,0
Обеспеченность зданий земельным участком	9,50	9,98	8,06	22,27
Материал стен зданий	кирпич	кирпич	дерево	дерево
Доля зданий из кирпича/ ж/б, %	100%	100%	0%	0%
Доля зданий из дерева, %	0%	0%	100%	100%
Техническое состояние зданий	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Доля площади зданий в хорошем состоянии, %	0%	100%	0%	100%
Доля площади зданий в удовлетворительном состоянии, %	100%	0%	100%	0%
Доля площади зданий в неудовлетворительном состоянии, %	0%	0%	0%	0%
Наружная (внешняя) отделка фасадов	фасад без отделки	фасад с улучшенной отделкой	фасад с простой отделкой	фасад с простой отделкой
Внутренняя отделка помещений	без отделки	простая	улучшенная	улучшенная
Подъездные пути	асфальтированная дорога	грунтовая дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
Инженерная оснащенность	электричество	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие водных объектов	в непосредственной близости от оз. Мичуринское	в непосредственной близости от оз. Мичуринское	в непосредственной близости от Финского залива	на берегу реки Вуокса
Благоустройство территории	не благоустроена	благоустроена	благоустроена	благоустроена
Наличие оборудования, мебели, техники	нет	есть	есть	есть
Наличие обременений	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Цена предложения, руб.	7 900 000	84 159 000	21 700 000	45 000 000
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	15 192	26 941	20 906	24 443
Ссылка на источник информации	<a href="https://www.avito.ru/korobitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_520_mkv_na_uchastke_50_sotok_p.michurinskoe_1987528863">https://www.avito.ru/korobitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_520_mkv_na_uchastke_50_sotok_p.michurinskoe_1987528863</a>	<a href="https://www.avito.ru/korobitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_gostinitsa_3123.8_m_1977053602">https://www.avito.ru/korobitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_gostinitsa_3123.8_m_1977053602</a>	<a href="https://businessforsale.ru/Leningrads_kaya-oblast/kupit-biznes/baza-otdiha-na-bereg-u-finskogo-zaliva-for-sale/">https://businessforsale.ru/Leningrads_kaya-oblast/kupit-biznes/baza-otdiha-na-bereg-u-finskogo-zaliva-for-sale/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/242886511/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/242886511/</a>

Таблица 16. Предложения по продаже земельных участков рекреационного назначения (свободных или со строениями под снос)

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Ссылка
1	Ленинградская область, Приозерский р-н, Мичуринское сельское поселение, пос. Мичуринское, Железнодорожная ул., 42	74 000	30 993 000	418,82	<a href="https://www.avito.ru/korobitsyno/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_ga_izhs_611587556">https://www.avito.ru/korobitsyno/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_ga_izhs_611587556</a>
2	Ленинградская область, Приозерский р-н, Петровское сельское поселение	21 000	8 000 000	380,95	<a href="https://www.avito.ru/saperno/zemelnye_uchastki/uchastok_2.1_ga_snt_dnp_2042918806">https://www.avito.ru/saperno/zemelnye_uchastki/uchastok_2.1_ga_snt_dnp_2042918806</a>
3	Ленинградская область, Выборгский р-н, Выборгское городское поселение, Выборг, Брусничная ул., 5	40 000	15 000 000	375,00	<a href="https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_1932853814">https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_1932853814</a>
4	Ленинградская область, Приозерский р-н, пос. Беличье	32 400	9 500 000	293,21	<a href="https://www.avito.ru/kommynary/zemelnye_uchastki/uchastok_3.24_ga_snt_dnp_1000266085">https://www.avito.ru/kommynary/zemelnye_uchastki/uchastok_3.24_ga_snt_dnp_1000266085</a>
5	Ленинградская область, Выборгский район, Гончаровское с/пос, Вещево поселок	48 000	30 000 000	625,00	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/243319719/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/243319719/</a>



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

---

### ОБЗОР РЫНКА РЕКРЕАЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

#### ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

Издание «Деловой Петербург» (далее — ДП) нашло в окрестностях Петербурга почти 150 уже не действующих пионерских лагерей. С советских времен за ними закреплено почти 1 000 га земли с коммуникациями и постройками. Некоторые из них стали базами отдыха, коттеджными поселками или частными усадьбами. Десятки лагерей остаются заброшенными и ждут новых хозяев.

Массово имущество детских оздоровительных лагерей оформлялись в государственную собственность Петербурга после 1991 года, в рамках процедуры приватизации государственных предприятий, заводов и НИИ. Отдельная история была с «ведомственными» лагерями, закрепленными за госорганами и общественными организациями.

За несколько лет без заинтересованного в развитии территории хозяина лагеря приходили в упадок и закрывались. Редакция ДП изучила, насколько сейчас эти «забытые земли» могут быть интересны частному инвестору, и исследовала уже успешные примеры превращения старых пионерских лагерей в современные форматы жизни и отдыха.

Власти города и Ленобласти не раскрывают полные списки недействующих лагерей. Ни администрация области, ни Комитет имущественных отношений (КИО) Петербурга, ни Фонд имущества не предоставили ДП развернутый ответ на вопросы в отведенное законом время. Редакция самостоятельно изучила официальные перечни лагерей 2006 и 2014 годов и на основе этих документов составил свой список заброшенных объектов.

В него вошли 42 территории в Петербурге и области общей площадью свыше 200 га. Историю еще более 100 лагерей, значившихся в списках кадастровой оценки 2006 года, сегодня затруднительно восстановить: некоторые из них превратились в коттеджные поселки или стали частью садоводств, информацию о других лагерях в открытых источниках найти не удалось.

Власти Петербурга еще в конце 2016 года объявили о том, что готовят новую программу по реконструкции заброшенных детских лагерей. Тогда город собрался восстанавливать недействующие лагеря с помощью предпринимателей: Комитетом имущественных отношений было предложено через Фонд имущества отдать в долгосрочную аренду территорию заброшенных детских лагерей. Инвесторы при этом не имели бы возможность изменить вид использования объекта и развивали бы территорию согласно ее юридическому назначению.

Однако до реализации этой идеи дело до сих пор не дошло, а количество бесхозных лагерей, которые могут оказаться на торгах Фонда имущества возросло с 60 до 80. Сейчас власти не раскрывают полный список недействующих лагерей и не комментируют причины задержки сроков реализации проекта. При этом в КИО ДП сообщили, что в настоящее время ведется подготовка к торгам через Фонд 6 площадок, находящихся в собственности города, общей площадью более 30 га.

Однако новых хозяев старые лагеря находят и без помощи чиновников. Сейчас на сайте объявлений Avito можно встретить сразу несколько предложения о покупке лагерей. Один из объектов, до сих пор действующий лагерь «Океан» общей площадью в 18 га, можно приобрести за 280 млн рублей.

В администрации «Океана» ДП рассказали, что ищут нового владельца, который намерен развивать на территории именно детский лагерь, а не превращать участок в элитный

коттеджный поселок. Да и вряд ли покупатель сможет построить здесь элитные дачи — территория до 2057 года находится в аренде у города, который наверняка не захочет изменять вид использования объекта.

Нынешние владельцы решили продать лагерь из-за того, что сейчас он испытывает финансовые трудности. «Океан» входит в число активов АО «Нива-СВ» — компании, развивающейся в сфере гостиничного бизнеса.

Другое объявление разместил владелец территории уже не действующего лагеря. Участок размером в 5,5 га с несколькими кирпичными постройками можно купить за 75 млн рублей. Владелец не захотел отвечать на вопросы ДП, сказал лишь, что это его непрофильный актив, и что с ним делать, он не знает.

Остановить потенциальных инвесторов могут серьезные юридические ограничения на использование земельных участков, слабо развитая инфраструктура заброшенных лагерей и многочисленные бюрократические проволочки. Специалисты рынка говорят о том, что это основные проблемы бывших пионерских лагерей, которые сейчас пугают предпринимателей. Редакция ДП собрала наиболее типичные истории того, как строится и разваливается бизнес на территории бывших детских лагерей.

Источник информации: [https://www.dp.ru/a/2018/02/19/Pionerskie\\_lagerja](https://www.dp.ru/a/2018/02/19/Pionerskie_lagerja)

## 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.

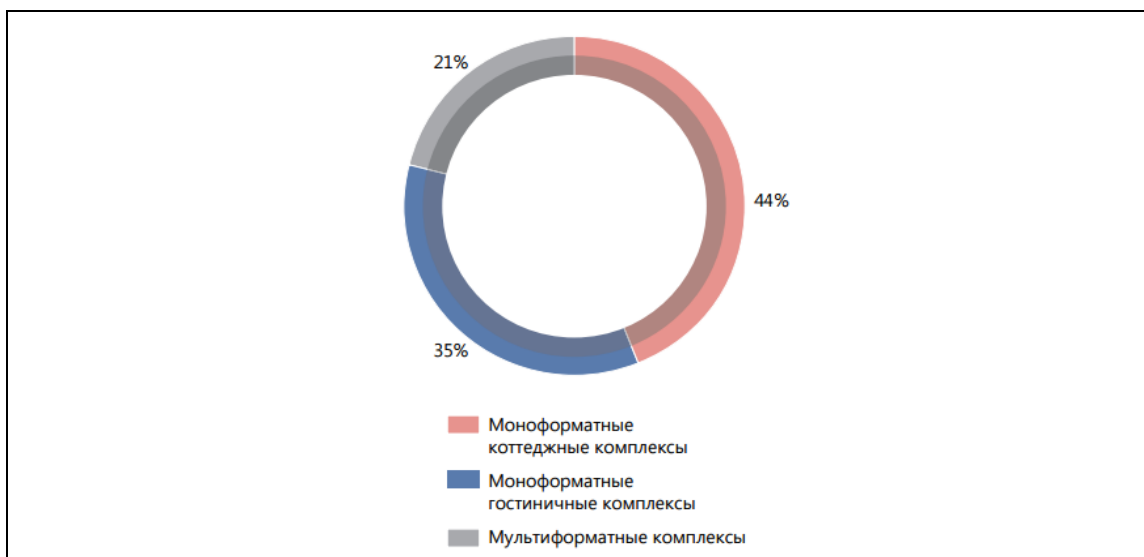


Рис. № 8. Распределение загородных рекреационных комплексов по формату

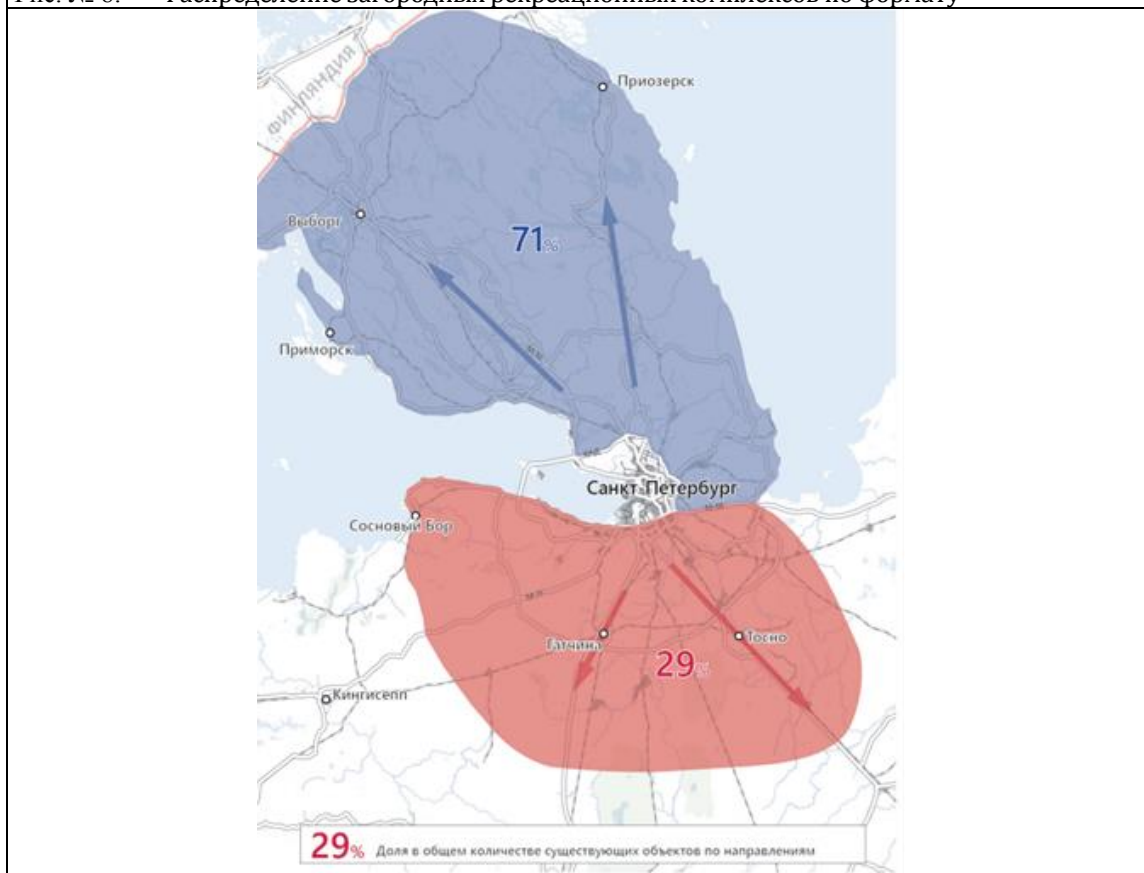


Рис. № 9. Схема дорожного развития и направлений повышенного потенциала рекреационного сегмента вокруг Санкт-Петербурга

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 оснащённость.* 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»<sup>4</sup> 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, проездовой дорогой, каменным или стальным забором делает объект более привлекательным в сравнении с объектом, имеющим неблагоустроенную территорию. Разница в стоимости объекта может составлять 6-15%;
- ❑ *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\\_polz\\_uetsya\\_sprosom](http://www.eip.ru/pubs/rekreacionnaya_nedvizhimost_lenoblasti_polz_uetsya_sprosom), [http://kfdata.ru/export/spb/mailling/2016\\_recr\\_spb.pdf](http://kfdata.ru/export/spb/mailling/2016_recr_spb.pdf).

---

<sup>4</sup> <http://perspectio.ru/>

## 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 15 192 до 26 941 руб./кв. м улучшений с НДС и без учета скидки на торг.
- ❑ Удельный показатель цен предложений свободных земельных участков рекреационного назначения составляет 293,21 до 625,00 руб./кв.м без учета скидки на торг.
- ❑ Скидка на торг при продаже недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, составляет 10,8%-25,5% (среднее значение — 18,2%).

---

## 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.

Анализ НЭИ объектов недвижимости проводится в следующей последовательности:

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

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного. Тогда текущее назначение недвижимости целесообразно сохранять до тех пор, пока стоимость земли при ее наиболее эффективном использовании не превысит стоимость существующего объекта недвижимости, увеличенную на величину затрат на демонтаж зданий и сооружений.

Объект оценки, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, п. Барышево, представляет собой 4 отдельно стоящих здания (2 из которых не зарегистрированы) и 1 сооружение на земельном участке.

## 9.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

---

В состав Объекта оценки входит земельный участок площадью 5 450,0 кв.м с кадастровым номером 47:01:1122001:8.

### ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самих земельных участков (местоположение, размер участка, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и т.д.). Для определения параметров улучшений, которые можно возвести на оцениваемых земельных участках, необходимо проведение инженерно-геологического и гидрогеологического обследования территории для определения несущей способности грунтов и исследования воздействия проводимых строительных работ на прилегающую застройку.

При этом в распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности. При рассмотрении вариантов использования земельных участков с точки зрения физической осуществимости Оценщик исходил из предположения об отсутствии каких-либо отрицательных гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости.

В дальнейшем Оценщик будет исходить из допущения, что при реализации удовлетворяющих рассматриваемым далее критериям вариантов использования земельного участка, препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

### ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

Варианты использования земельных участков регламентируются в первую очередь документами территориального планирования, градостроительного зонирования и документами по планировке территории, а также правилами, действующими в зонах особыми условиями использования территорий.

Рассматриваемый земельный участок относится к категории — земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования (ВРИ) участка — 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.

В соответствии с п. 4.4.2. Договора аренды земельного участка № 6466-07 (в новой редакции) от 05.06.2007, арендатор обязан использовать участок исключительно в соответствии с целевым использованием и разрешенным использованием участка.

Таким образом, единственно возможным вариантом использования земельного участка как условно свободного является его использование для строительства объектов рекреационного назначения.



## ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

На данном этапе анализируются физически оправданные и максимально эффективные варианты использования оцениваемого объекта с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Способ использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматривается как финансово оправданный, т.е. и будет наиболее эффективным вариантом использования объекта.

Дальнейшие рассуждения о максимальной эффективности предполагаемых вариантов использования оцениваемого объекта проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

При анализе вариантов использования оцениваемого объекта с точки зрения финансовой оправданности и максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта, который является основным фактором, определяющим его рыночную стоимость. Нецелесообразно использовать объект под функции, которые несовместимы с его местоположением.

Объект № 2 расположен в зоне объектов рекреационного назначения.

На дату оценки отсутствуют документы-основания для изменения зоны Генерального плана и ВРИ участка, следовательно, на дату оценки наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с кадастровым номером 47:01:1122001:8 — для размещения объектов рекреационного назначения.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Наиболее эффективный вариант использования земельного участка как условно свободного — для размещения объектов рекреационного назначения.

## 9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

---

### ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Физическая возможность диктуется физическими характеристиками строения (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). Согласно данным раздела 7 Отчета, состояние зданий — удовлетворительное.

В общем случае физически возможными вариантами использования улучшений являются следующие варианты:

- снос существующих улучшений и строительство нового улучшения с последующим использованием под одну из разрешенных функций;
- реконструкция улучшений (или достройка) и использование под одну из разрешенных функций;
- использование улучшений в существующем состоянии под текущие цели.

### ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При анализе наилучшего использования участка с существующей застройкой необходимо принимать во внимание все имеющиеся в распоряжении юридически допустимые варианты использования.

В соответствии со Свидетельствами о государственной регистрации права, назначение зданий — нежилое, следовательно, их использование в качестве объектов жилого назначения юридически запрещено.

## ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования оцениваемого объекта с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Способ использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматривается как финансово оправданный, т.е. и будет наиболее эффективным вариантом использования объекта.

Дальнейшие рассуждения о максимальной эффективности предполагаемых вариантов использования оцениваемого объекта проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

При анализе вариантов использования оцениваемого помещения с точки зрения финансовой оправданности и максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого имущества, который является основным фактором, определяющим его стоимость. Нецелесообразно использовать объект под функции, которые несовместимы с его местоположением. На потенциал местоположения значительно влияет характер ближайшего окружения, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом микрорайоне.

По итогам анализа характеристик оцениваемого объекта и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- ❑ Объект расположен на территории Выборгского района Ленинградской области, на берегу р. Вуокса.
- ❑ Ближайшим населенным пунктом является пос. Барышево, расположенный на расстоянии около 10 км от Объекта № 2.
- ❑ На дату оценки здания в составе Объекта № 2 находятся преимущественно в удовлетворительном состоянии.
- ❑ Объемно-планировочные и конструктивные решения (планировка помещений, высота потолков, характеристика входа и окон, обеспеченность необходимыми инженерными коммуникациями, состояние внутренней отделки и пр.) благоприятствуют использованию оцениваемых зданий в соответствии с их назначением (рекреационное).

На основании вышесказанного, можно говорить о максимальной эффективности использования оцениваемых объектов в качестве объектов рекреационного назначения.

### 9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ

---

По итогам проведенного анализа можно сделать выводы о наиболее эффективном использовании Объекта оценки в качестве объекта рекреационного назначения.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов 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 — от 500 кв.м до 3 500 кв.м;
- наличие водных объектов — расположение на берегу или в непосредственной близости от 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.

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

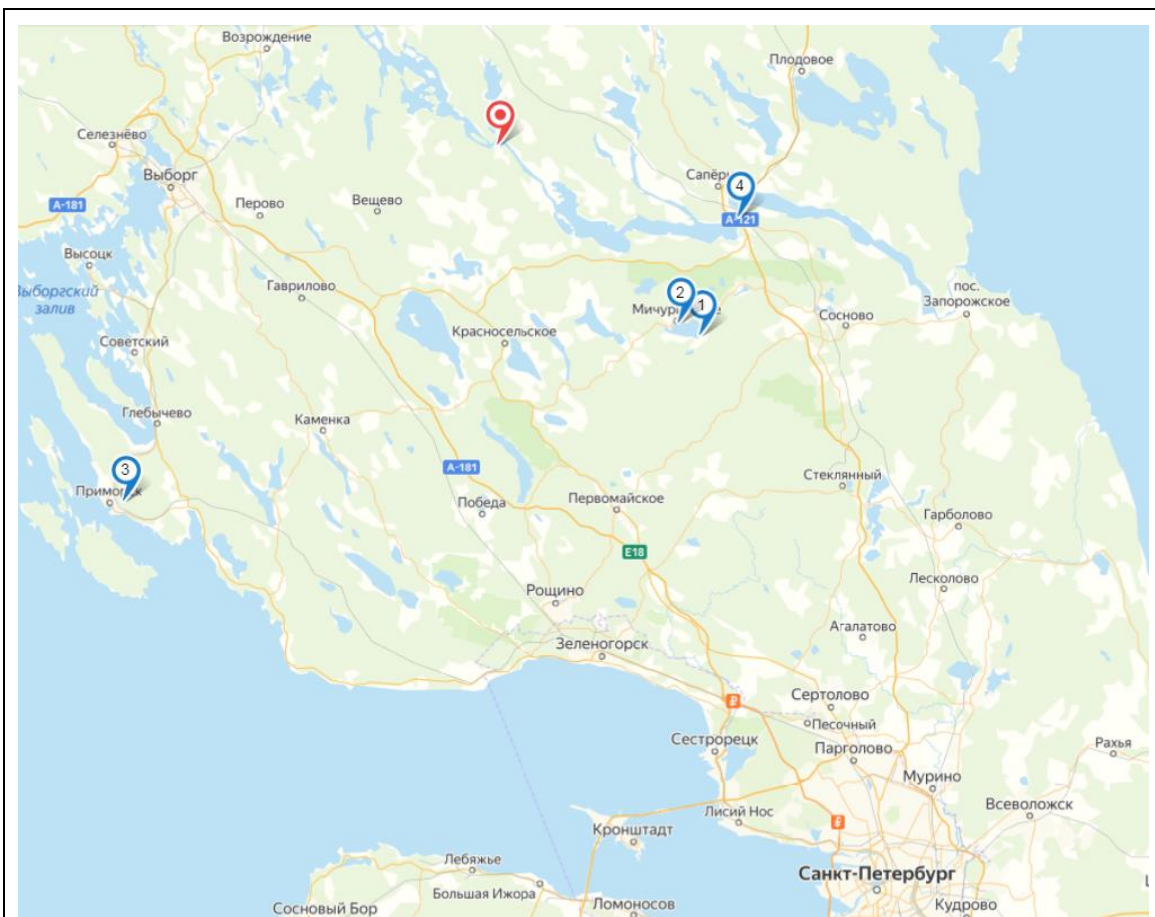


Рис. № 10. Расположение Объекта оценки (красный флажок) и объектов-аналогов (синие флажки) на карте Ленинградской области

Таблица 17. Описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	20.10.2020	октябрь 2020 года (до даты оценки)	октябрь 2020 года (до даты оценки)	октябрь 2020 года (до даты оценки)	октябрь 2020 года (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права на здания/ улучшения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые имущественные права на земельный участок	долгосрочная аренда	право собственности	право собственности	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Местоположение	Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, п. Барышево	Ленинградская область, Приозерский район, д. Березок	Ленинградская область, Приозерский р-н, Мичуринское сельское поселение, пос. Мичуринское, Озерная ул. 3	Ленинградская область, Выборгский р-н, недалеко от г. Приморск	Ленинградская область, Приозерский район, п. Лосево
Расстояние до КАД, км	110	90	85	110	85
Площадь зданий, кв. м	640,2	520,0	3 123,8	1 038,0	1 841,0
Площадь земельного участка, кв.м	5 200,0	4 940,0	31 171,0	8 362,0	41 000,0
Обеспеченность зданий земельным участком	8,12	9,50	9,98	8,06	22,27
Материал стен зданий	кирпич, дерево	кирпич	кирпич	дерево	дерево
Доля зданий из кирпича/ ж/б, %	81%	100%	100%	0%	0%
Доля зданий из дерева, %	19%	0%	0%	100%	100%
Техническое состояние зданий	удовлетворительное, неудовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Доля площади зданий в хорошем состоянии, %	0%	0%	100%	0%	100%
Доля площади зданий в удовлетворительном состоянии, %	81%	100%	0%	100%	0%
Доля площади зданий в неудовлетворительном состоянии, %	19%	0%	0%	0%	0%
Наружная (внешняя) отделка фасадов	фасад без отделки	фасад без отделки	фасад с улучшенной отделкой	фасад с простой отделкой	фасад с простой отделкой
Внутренняя отделка помещений	частично требуется ремонт	без отделки	простая	улучшенная	улучшенная
Подъездные пути	грунтовая дорога	асфальтированная дорога	грунтовая дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Инженерная оснащенность	локальные отопление и электричество, водоснабжение - скважина в неудовлетворительном состоянии	электричество	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие водных объектов	на берегу реки Вуокса	в непосредственной близости от оз. Мичуринское	в непосредственной близости от оз. Мичуринское	в непосредственной близости от Финского залива	на берегу реки Вуокса
Благоустройство территории	не благоустроена	не благоустроена	благоустроена	благоустроена	благоустроена
Наличие обременений	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Цена предложения, руб.	—	7 900 000	84 159 000	21 700 000	45 000 000
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	—	15 192	26 941	20 906	24 443
Ссылка на источник информации	—	<a href="https://www.avito.ru/korobitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_520_mkv_na_uchastke_50_sotok_p.michurinskoe_1987528863">https://www.avito.ru/korobitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_520_mkv_na_uchastke_50_sotok_p.michurinskoe_1987528863</a>	<a href="https://www.avito.ru/korobitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_gostinitsa_3123.8_m_1977053602">https://www.avito.ru/korobitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_gostinitsa_3123.8_m_1977053602</a>	<a href="https://businessesforsale.ru/Leningradskaya-oblast/kupit-biznes/baza-otdiha-na-beregufinskogo-zaliva-for-sale/">https://businessesforsale.ru/Leningradskaya-oblast/kupit-biznes/baza-otdiha-na-beregufinskogo-zaliva-for-sale/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/242886511/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/242886511/</a>



## 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;
$C^{OA}_j$	—	скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов  $C^{OA}_j$  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 ( $C^{OA}_j$ ) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога ( $C_j$ ) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

### 11.3. 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.

#### 11.4. 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 оснащенность;
- ❑ благоустройство территории.

## 11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

### ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Корректировка на вид передаваемых прав на земельные участки в составе единого объекта недвижимости проводилась на основании данных информационно-аналитического портала СтатРиелт и Справочника оценщика недвижимости — 2020 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под редакцией Лейфера Л.А.

Коэффициент корректировки (К) определялся по формуле:

$$K = D_{зу} * K_{права} + (1 - D_{зу}), \text{ где:}$$

$D_{зу}$  — доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости (земельный участок и улучшения).

$K_{права}$  — коэффициент на вид передаваемых прав на земельные участки в составе единого объекта недвижимости.

Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости определена на основании данных информационно-аналитического портала СтатРиелт<sup>5</sup> в размере 0,21 (см. рисунок далее).

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,14
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на <b>плотно застроенных особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,34	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

Рис. № 11. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости

Отношение стоимости земельных участков под объекты рекреации на праве долгосрочной аренды к стоимости аналогичных земельных участков на праве собственности было определено на основании данных Справочника оценщика недвижимости — 2020 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под редакцией Лейфера Л.А. (выдержка из Справочника представлена на рисунке ниже).

<sup>5</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2318-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,69	0,83

Рис. № 12. Корректировка на передаваемые имущественные права незастроенных земельных участков

Отношение стоимости земельных участков под объекты рекреации на праве долгосрочной аренды к стоимости аналогичных земельных участков на праве собственности составляет 0,86.

Коэффициент корректировки для каждого оцениваемого объекта и объекта-аналога определены по формуле, представленной ранее, с учетом доли земельных участков на праве собственности и на праве долгосрочной аренды.

Величина корректирующих коэффициентов = К оцениваемого объекта / К объекта-аналога.

## УСЛОВИЯ РЫНКА

Под корректировкой на условия рынка понимается корректировка цен на время совершения сделки. На рынке цены с течением 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 на продажу в октябре 2020 года (до даты оценки). Дата оценки — 13.10.2020. Таким образом, поправка на время совершения сделки не требуется.

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

Размер дисконта в цене, на который может рассчитывать потенциальный покупатель (арендатор) в ходе ведения переговоров с представителями собственников, является сугубо индивидуальным и зависит от многих причин: ликвидности объекта недвижимости, условий финансирования, а также от умения вести переговоры.

Величина скидки на торг была определена согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 (см. рисунок далее).

Не смотря на то, что в последние несколько лет на рынке недвижимости Ленинградской области активно развивается сегмент рекреационной недвижимости, данный сегмент рынка является неразвитым, на нем редко совершаются сделки и, как правило, с большим дисконтом.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	8,6%	21,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,4%	24,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	8,9%	21,3%
4. Стрит-ритейл	15,6%	8,8%	22,4%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	9,0%	22,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8%	25,5%

Рис. № 13. Скидки на торг

По данным Справочника, скидка на торг при продаже недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, составляет 10,8%-25,5% (среднее значение — 18,2%).

Учитывая местоположение (110 км от КАД), состояние (часть объектов находится в неудовлетворительном состоянии), а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик принял решение использовать величину скидки на торг на уровне среднего значения в размере 18,2%.

Таким образом, цены всех объектов-аналогов были скорректированы на 18,2% в сторону уменьшения.

## 11.6. 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 участком<sup>6</sup>. 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:

$$S' = \frac{S_{з\text{у}}}{S_{з\text{д}}}$$

где  $S_{з\text{у}}$  — площадь земельного участка;

$S_{з\text{д}}$  — общая площадь зданий, расположенных на земельном участке.

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.

<sup>6</sup> Источник использованной методики:

[http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka\\_na\\_ploshhad\\_zemelnogo\\_uchastka/0-520](http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520)

Величина коэффициента корректировки определялась по формуле:

$$K_0 = 1 + \Delta S'_i \cdot C_{3y},$$

где  $C_{3y}$  — 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 — 2020, Земельные участки, часть 2, (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020), 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).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,69	0,83

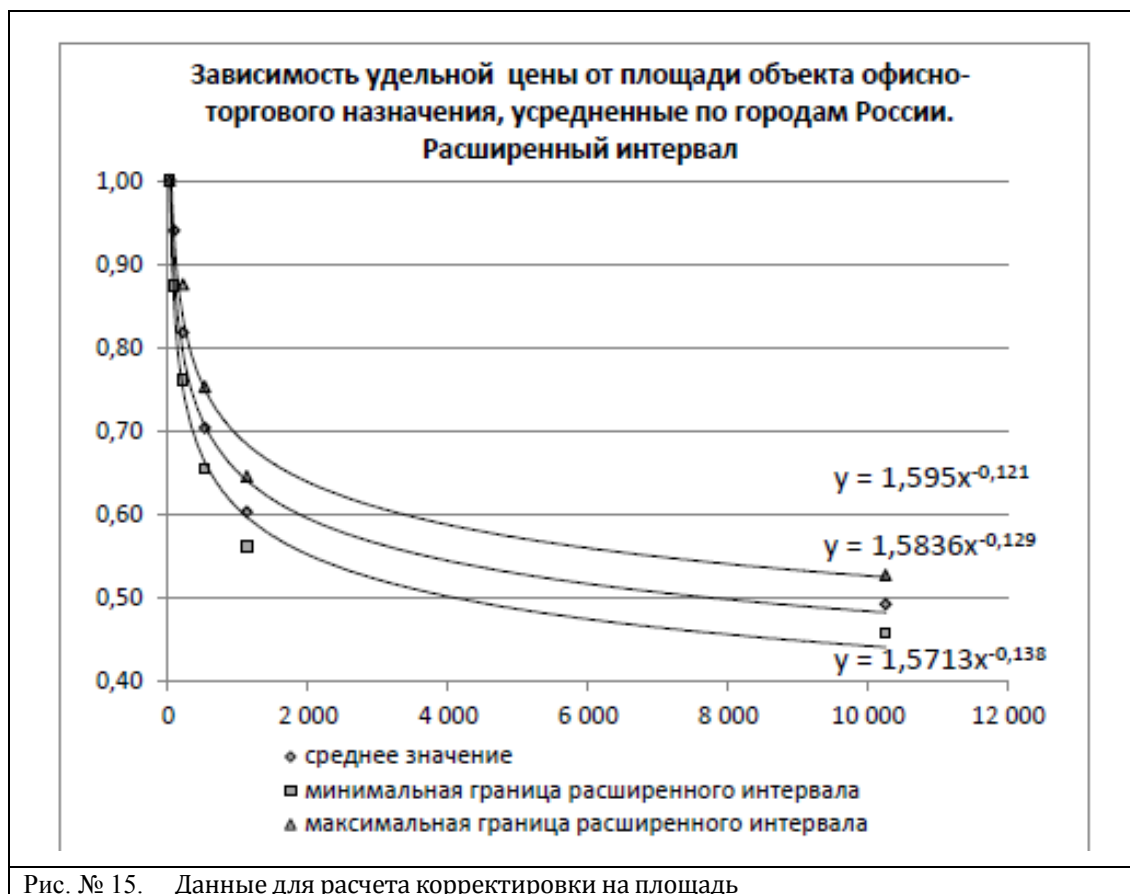
Рис. № 14. Коэффициенты на передаваемые имущественные права для земельных участков

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

Корректировка на площадь зданий проводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости— 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А.



Наиболее точно зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения описывает следующее уравнение:

$$y = 1,5836x^{-0,129}$$

где

y — коэффициент корректировки;

x — площадь.

Величина корректирующих коэффициентов = К оцениваемого объекта / К объекта-аналога.

### МАТЕРИАЛ СТЕН ЗДАНИЙ

В открытых источниках отсутствуют данные для расчета корректировки на материал стен для объектов рекреационного назначения. 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

Корректировка на материал стен была определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2019. «Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Л.А. Лейфера, 2019.

По данным справочника, отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома составляет в среднем 0,74.



Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены шлакоблочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,85	0,80	0,90
Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,74	0,67	0,81
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,82	0,76	0,88
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,80	0,74	0,87
Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,87	0,82	0,92

Рис. № 16. Коэффициенты на материал стен для индивидуальных жилых домов

Поправочный коэффициент определялся путем соотношения показателей выявленных объектов-аналогов:

$$K = S_{\text{кирп.}} * 1_1 + S_{\text{дерево}} * 0,74$$

где K — поправочный коэффициент;  
 $S_{\text{кирп.}}$  — доля зданий из кирпича;  
 $S_{\text{дерево}}$  — доля зданий из дерева;

Величина корректирующих коэффициентов = K оцениваемого объекта / K объекта-аналога.

### ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЙ

В открытых источниках отсутствуют данные для расчета корректировки на состояние для объектов рекреационного назначения. 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

Корректировка на состояние была определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2019. «Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Л.А. Лейфера, 2019.

По данным справочника, отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии/нового дома к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии составляет в среднем 1,21. Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требующем капитального ремонта) к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии составляет в среднем 0,74.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии/нового дома к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требующем капитального ремонта) к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии	0,74	0,67	0,81

Рис. № 17. Коэффициенты на состояние для индивидуальных жилых домов

Поправочный коэффициент определялся путем соотношения показателей выявленных показателей:

$$K = S_{\text{хор.}} * 1,21 + S_{\text{уд}} * 1 + S_{\text{неуд}} * 0,74$$

где

K	—	поправочный коэффициент;
$S_{\text{хор.}}$	—	доля зданий в хорошем состоянии;
$S_{\text{уд}}$	—	доля зданий в удовлетворительном состоянии;
$S_{\text{неуд}}$	—	доля зданий в неудовлетворительном состоянии.

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 СтатРиелт<sup>7</sup> (см. рисунок ниже).

<sup>7</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/207-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-09-10-2020-g/2250-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
<i>на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома</i>					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	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	1,04	1,08	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,07	1,19	1,13
<i>на внутреннюю отделку помещений и оборудование</i>					
4	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпательки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,73	0,81	0,76
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны, покрашены, побелены. Полы: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
6	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	1,02	1,08	1,05
7	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)	1,09	1,24	1,16

Рис. № 18. Коэффициенты на качество отделки

Для объектов с фасадами без отделки присвоен коэффициент 1, для объектов с фасадами с простой отделкой — 1,06, для объектов с высококачественным фасадом — 1,13.

Корректирующий коэффициент на внутреннюю отделку для Объекта оценки составил 0,95 ( $=81\%*1+19\%*0,76$ ), т.к. 81% площади имеют простую отделку, 19% площади помещений требуют замену отделки. Объектам без отделки присвоен коэффициент 0,76, объектам с простой отделкой — 1, объектам с улучшенной отделкой — 1,05.

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

## ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ

В открытых источниках отсутствуют данные для расчета корректировки на подъездные пути для объектов рекреационного назначения. Коэффициент был принят Оценщиком на уровне отношения удельных стоимостей для индивидуальных жилых домов, так как данный сегмент ближе к объектам рекреационного назначения

Корректировка на состояние была определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2019. «Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Л.А. Лейфера, 2019.

Согласно данному Справочнику, отношение цены жилого дома, проезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями составляет 0,88 (см. рисунок далее). Подъезд к Объекту оценки и объекту-аналогу № 2 осуществляется по грунтовой дороге, в то время как к объектам-аналогам №№ 1, 3, 4 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. № 19. Корректировка на подъездные пути

Таким образом, объектам, имеющим асфальтированные подъездные пути, присвоен коэффициент 1, объектам, имеющим грунтовые подъездные пути, — 0,88.

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

### ИНЖЕНЕРНАЯ ОСНАЩЕННОСТЬ

Корректирующие коэффициенты на инженерную оснащенность определялись по данным приведенным на сайте СтатРиелт<sup>8</sup> 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
1	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	1,03	1,05	1,04
2	Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализационный колодец) (отсутствие / наличие)	0,86	0,92	0,89
3	Горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, или индивидуальная система горячего водоснабжения (отсутствие / наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Газоснабжение, центральное отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, обеспечивающие бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствие / наличие)	0,84	0,97	0,90
5	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)	0,96	1,00	0,98

Рис. № 20. Коэффициенты на инженерную оснащенность

Оценщиком принимались следующие коэффициенты: при отсутствии водоснабжения и канализации — 0,89 (для Объекта оценки), при отсутствии водопровода, канализации отопления (объект-аналог № 1) — 0,80 (=0,89\*0,90). Объектам-аналогам №№ 2, 3, 4, имеющим все необходимые инженерные коммуникации, присвоен коэффициент 1,0.

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

### БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

Коэффициенты, учитывающие степень благоустройства земельного участка, приведены на сайте СтатРиелт<sup>9</sup> (см. рисунок ниже).

<sup>8</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/207-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-09-10-2020-g/2251-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

<sup>9</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/207-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-09-10-2020-g/2254-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	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)	1,03	1,09	1,06
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,93	0,99	0,96
4	Благоустроенный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,00	1,04	1,02

Рис. № 21. Коэффициенты на благоустройство территории

У Объекта оценки и объекта-аналога № 1 прилегающая территория не благоустроена (коэффициент равен 0,96), аналоги №№ 2, 3, 4 имеют благоустроенную территорию (коэффициент — 1,06).

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

### НАЛИЧИЕ ОБОРУДОВАНИЯ, МЕБЕЛИ, ТЕХНИКИ

Коэффициент корректировки на наличие оборудования, мебели, техники определялся по данным сайта СтатРиелт<sup>10</sup> (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 не старше 2 лет	1,07	1,22	1,14
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,08	1,21	1,14
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,04	1,16	1,09

Рис. № 22. Корректирующие коэффициенты на наличие оборудования, мебели, техники

Оценщиком принимались следующие коэффициенты: объектам, продаваемым без движимого имущества, — 1,0, объектам, продаваемым с движимым имуществом, — 1,14.

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

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

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице далее.

<sup>10</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2020-goda>

Таблица 18. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./ кв. м	—	15 192	26 941	20 906	24 443
<i>Корректировки по первой группе элементов сравнения</i>					
Передаваемые имущественные права на земельный участок	долгосрочная аренда	право собственности	право собственности	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Коэффициент корректировки	0,969	1,000	1,000	0,969	0,969
Корректировочный коэффициент	—	0,969	0,969	1,000	1,000
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	—	-18,2%	-18,2%	-18,2%	-18,2%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	12 045	21 359	17 101	19 995
<i>Корректировки по второй группе элементов сравнения</i>					
Обеспеченность зданий земельным участком	8,12	9,50	9,98	8,06	22,27
Отклонение в обеспеченности земельным участком	—	-1,38	-1,86	0,07	-14,15
Величина корректировки, руб.	—	-493	-664	24	-5 062
Корректировочный коэффициент	—	0,959	0,969	1,001	0,747
Площадь зданий, кв. м	640,2	520,0	3 123,8	1 038,0	1 841,0
Коэффициент корректировки	0,69	0,71	0,56	0,65	0,60
Корректировочный коэффициент	—	0,974	1,227	1,064	1,146
Материал стен зданий	кирпич, дерево	кирпич	кирпич	дерево	дерево
Доля зданий из кирпича/ ж/б, %	81%	100%	100%	0%	0%
Доля зданий из дерева, %	19%	0%	0%	100%	100%
Коэффициент	0,95	1,00	1,00	0,74	0,74
Корректировочный коэффициент	—	0,951	0,951	1,285	1,285
Техническое состояние зданий	удовлетворительное, неудовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Доля площади зданий в хорошем состоянии, %	0%	0%	100%	0%	100%
Доля площади зданий в удовлетворительном состоянии, %	81%	100%	0%	100%	0%
Доля площади зданий в неудовлетворительном состоянии, %	19%	0%	0%	0%	0%
Коэффициент	0,95	1,00	1,21	1,00	1,21
Корректировочный коэффициент	—	0,951	0,786	0,951	0,786

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Наружная (внешняя) отделка фасадов	фасад без отделки	фасад без отделки	фасад с улучшенной отделкой	фасад с простой отделкой	фасад с простой отделкой
Коэффициент	1,00	1,00	1,13	1,06	1,06
Корректировочный коэффициент	—	1,000	0,885	0,943	0,943
Внутренняя отделка помещений	частично требуется ремонт	без отделки	простая	улучшенная	улучшенная
Коэффициент	0,95	0,76	1,00	1,05	1,05
Корректировочный коэффициент	—	1,256	0,954	0,909	0,909
Подъездные пути	грунтовая дорога	асфальтированная дорога	грунтовая дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
Коэффициент	0,88	1,00	0,88	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент	—	0,880	1,000	0,880	0,880
Инженерная оснащенность	локальные отопление и электричество, водоснабжение - скважина в неудовлетворительном состоянии	электричество	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Коэффициент	0,89	0,80	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент	—	1,111	0,890	0,890	0,890
Благоустройство территории	не благоустроена	не благоустроена	благоустроена	благоустроена	благоустроена
Коэффициент	0,96	0,96	1,06	1,06	1,06
Корректировочный коэффициент	—	1,000	0,906	0,906	0,906
Наличие оборудования, мебели, техники	нет	нет	есть	есть	есть
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,14	1,14	1,14
Корректировочный коэффициент	—	1,000	0,877	0,877	0,877
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы		1,04	0,53	0,69	0,46
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки объектов-аналогов, руб./ кв. м		12 480	11 325	11 877	9 216
Удельный показатель стоимости, руб./кв. м	11 225				
Стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	7 185 953				
Рыночная стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	5 988 294				

## 11.7. 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:

5 988 294 (Пять миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч  
двести девяносто четыре) рубля.



---

## 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 —

6 000 000 (Шесть миллионов) рублей,

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

7 200 000 (Семь миллионов двести 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:

5 400 000 — 6 600 000 (Пять миллионов четыреста тысяч —  
Шесть миллионов шестьсот тысяч) 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 имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево по состоянию на 20.10.2020 составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

6 000 000 (Шесть миллионов) рублей,

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

7 200 000 (Семь миллионов двести тысяч) рублей.

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

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Земельный участок, кадастровый № 47:01:1122001:8	1 550 000,00	1 860 000,00
2	Здание бытового корпуса, лит. А	3 605 459,00	4 326 550,80
3	Здание производственного корпуса, лит. Б	385 778,00	462 933,60
4	Здание столовая щитовая (инв. № 039008)	215 480,00	258 576,00
5	Здание баня рубленая площадью (инв. № 039009)	152 921,00	183 505,20
6	Сооружение санитарный узел площадью (инв. № 039131)	90 362,00	108 434,40
	Итого:	6 000 000,00	7 200 000,00

Руководитель проекта:

Шилов

Александр Вячеславович

\_\_\_\_\_

Оценщик:

Белякова

Анастасия Николаевна

\_\_\_\_\_

Специалист:

Задорожная

Инна Викторовна

\_\_\_\_\_

---

## 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 — 2020, Земельные участки, часть 2. — Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020.
3. Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) / 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**

---

№ 12  
2.12.15

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

г. Санкт-Петербург «11» ~~Июня~~ 2015

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 Орлова Геннадия 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. Горюховая, д. 2/6, 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 «Концерн «Гранит-Электрон» (ОАО «Концерн «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 № 006065560, 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 №547175), 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 обращений 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 Арендодателя по Договору.
- На момент подписания настоящего Соглашения земельный участок находится в пользовании у Арендатора. Акт приема-передачи не оформляется.
2. Арендатор своими 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, являющемся его неотъемлемой частью.
5. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих одинаковую 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. Горюховая, д. 2/6, лит. А  
Почтовый адрес: тот же  
ОГРН 1097847215135

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

**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. \_\_\_\_\_

**Подписи:**

От Администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области: *Глава администрации (должность) Орлов Г.А. (ФИО)*

От Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области: *Врио руководителя (должность) Полежа Наталья Борисовна (ФИО)*

От Арендатора: *Колмак С.В.*

Заместитель генерального директора по общим вопросам: *М.А. Марков (ФИО)*

МП: 04.08.15

Приложение  
к дополнительному соглашению  
от 11.09.2015 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. Горюховая, д. 2/6, 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 «Концерн «Гранит-Электрон» (ОАО «Концерн «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 № 006065560, 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 предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из состава земель особо охраняемых территорий и объектов с кадастровым номером 47:01:122001:8, площадью 5200 кв. м, с разрешенным использованием: под спортивно-рыболовную базу, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево (РНФИ П11480001741) (далее – Участок), в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение № 2) и являющемся 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 (дизельэлектростанции), 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 518,7 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. №039008, 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 исчерпывающим. 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 10817 (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, являющегося его неотъемлемой частью.

3.2. Арендатор обязуется уплачивать установленную Договором арендную плату в безналичном порядке путем перечисления денежных средств отдельными платежными поручениями по реквизитам:

Получатель: УФК по Ленинградской области (ТУ Росимущества в Ленинградской области),  
ИНН 7840416776 КПП 784001001  
ОКТМО 41 615 492

БИК 044106001

Б/С 4010181020000010022

БАНК ПОЛУЧАТЕЛЬ: Отделение Ленинградское г. Санкт-Петербург

УИН 0

КБК (аренда) 167 1 11 05021 01 6000 120

КБК (пеня) 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, указанный в п. 3.2 настоящего Договора.

3.6. При неуплате 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 обременений 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 издания акта государственного органа о соответствующем переводе Участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования, установления (прекращения) ограничений использования или обременений Участка.

3.8. В случае передачи 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 расторгать 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, а также по иным основаниям, предусмотренным 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. Выполнять 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 производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.2.6. Незамедлительно письменно уведомлять 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 сдавать 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 заявлению, направленному 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, содержать Участок в надлежащем санитарном состоянии.

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

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям) и органам

государственного земельного контроля свободный доступ на Участок по их требованию, с условием соблюдения правил эксплуатации электроустановок, правил техники безопасности.

4.4.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных 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 причинившем 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 до предстоящим освобождением Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.9. При прекращении Договора по любым основаниям освободить Участок, вывезти 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 двухдневный 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 адресов и банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре.

## 5. Ответственность Сторон.

5.1. За нарушение 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 пени, 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 продленным 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, вносимые 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 неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, 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, возникновении 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 выплате 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 изменении 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

кадастр недвижимости в части исключения обременения Участка «аренда земли ФГУП ЦНИИ «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 л.
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. Гороховая, 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:

*Владимир Пучкович*  
\_\_\_\_\_  
МП 

Подписи:

От Арендатора:

*Зинаида Генераловна*  
*Директор по общим вопросам*  
\_\_\_\_\_  
(подпись)  
*М.Л. Макоб*  
\_\_\_\_\_  
МП 

*Владимир Пучкович*  
*Зинаида Генераловна*

Приложение № 1  
к Договору аренды  
№ 4466-07 от 05 июля 2011 г.  
(с новой регистрацией)

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 27.08.2013 №47/201/13-266531.
2. А, С установлены в соответствии с пунктом 5 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582, и Приказом Минэкономразвития России от 24.09.2012 №620 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, которые находятся в собственности Российской Федерации и предоставлены (заняты) 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

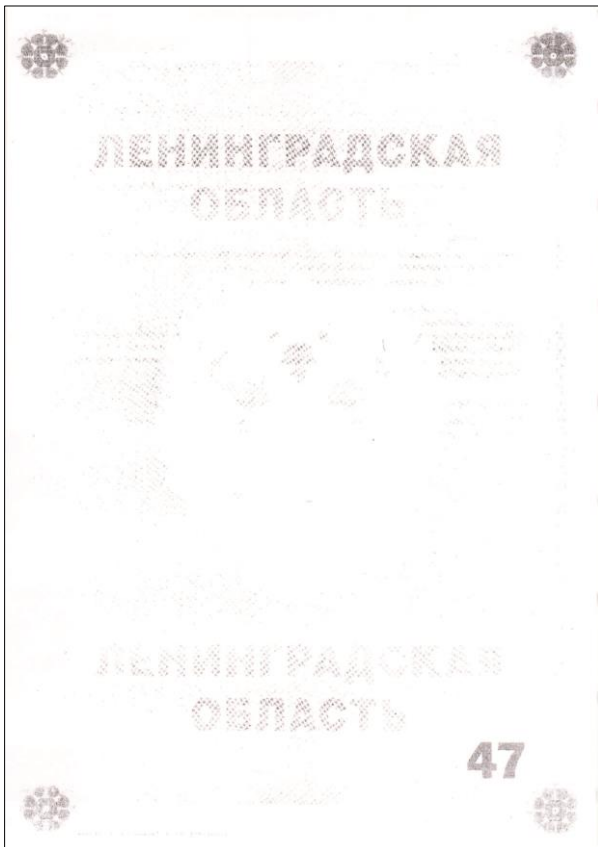
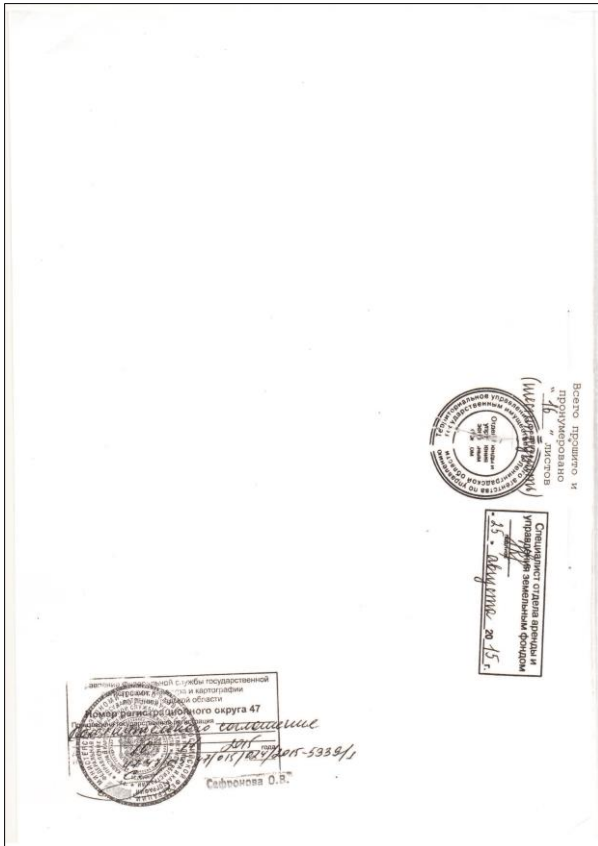
Примечание:

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 5 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582, и Приказом Минэкономразвития России от 24.09.2012 №620 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, которые находятся в собственности Российской Федерации и предоставлены (заняты) для размещения объектов спорта».

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







Здание бытового корпуса. Нежилое. Площадь - 518 кв. м.  
Иив. №14617. Лит. А. Этажность - 2.



**КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР**  
47-78-15/035/2006-456.

**СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА** не зарегистрировано.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКАХ С НИМ 28 августа 2006 года  
СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 47-78-15/035/2006-456

Регистратор: Бочаров В. В.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
Главное управление Федеральной регистрационной службы  
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

дата выдачи: 28 августа 2006 года

Документ основания: Распоряжение об условиях приватизации ФГУП "Центральный научно-исследовательский институт "Транзит" №431 от 28.12.2005 федеральным агентством по управлению федеральным имуществом Территориальное управление федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области. Передаточный акт-подлежащего приватизации, имущественного комплекса ФГУП "Центральный научно-исследовательский институт "Транзит" от 29.12.2005, утвержденного Руководителем Территориального управления федеральной службы по управлению федеральным имуществом Ленинградской области.

Субъект права (Субъекты права): ООО "Транзит-Электрон" зарегистрировано решением ЮриМС №15 по Санкт-Петербургу от 18.05.2006. Внесено в ЕГРП за основным государственным регистрационным номером 5067847016782 ЮриМС №15 по Санкт-Петербургу 18.05.2006. Свидетельство о государственной регистрации серия 78-АА №005951514 от 18.05.2006. ИИН 784233564.



Вид права (Виды права): Право собственности.

Объем права: 1/3 доли в праве собственности на земельный участок, расположенный в границах территории, указанной в кадастровом паспорте, г. Санкт-Петербург, ул. Гоминьская, д.3. Ленинградская область, Выборгский район, Житковская волость, пос. Баршаво, Спортивно-рыболовная база "Шлюз Гремячий".

О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКАХ С НИМ 28 августа 2006 года  
СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 47-78-15/035/2006-457

Регистратор: Бочаров В. В.

Серия 78-АА № 784135 \*

Здание производственного корпуса (дизельэлектростанция). Нежилое. Площадь - 55,5 кв. м.  
Иив. №14618. Лит. Б. Этажность - 1.



**КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР**  
47-78-15/035/2006-457.

**СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА** не зарегистрировано.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКАХ С НИМ 28 августа 2006 года  
СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 47-78-15/035/2006-457

Регистратор: Бочаров В. В.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ленинградской области

(полное наименование органа кадастрового учета) КЛ1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов	1
--------	---	--------------	---

09/10 октября 2015 г. № 47/201/15-682989

Кадастровый номер	47-01/1114001/196
Номер кадастрового квартала	47-01/1114001
Примечание	14617
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости	06.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

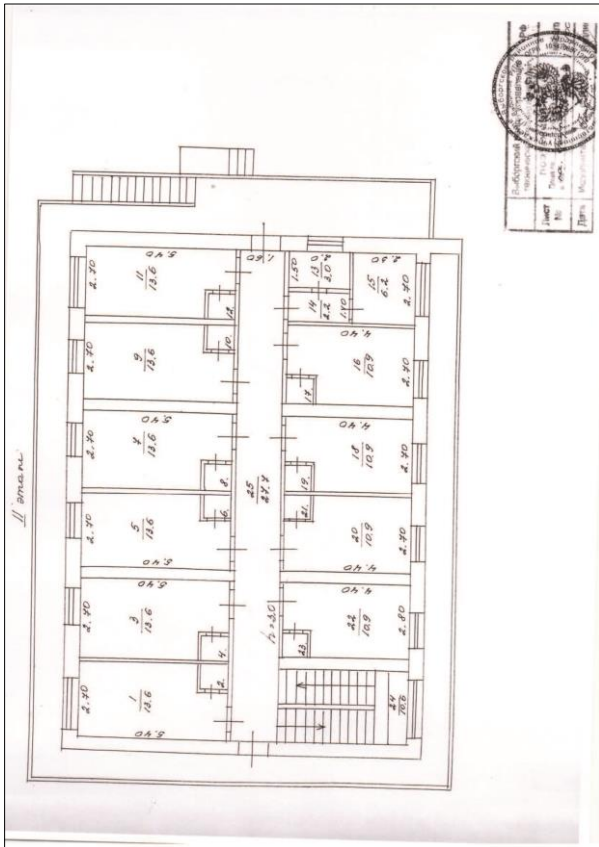
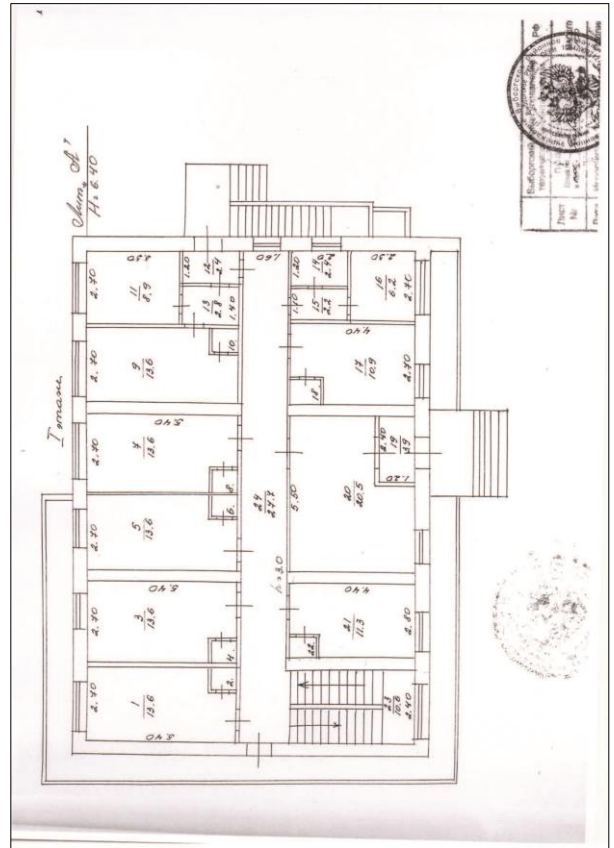
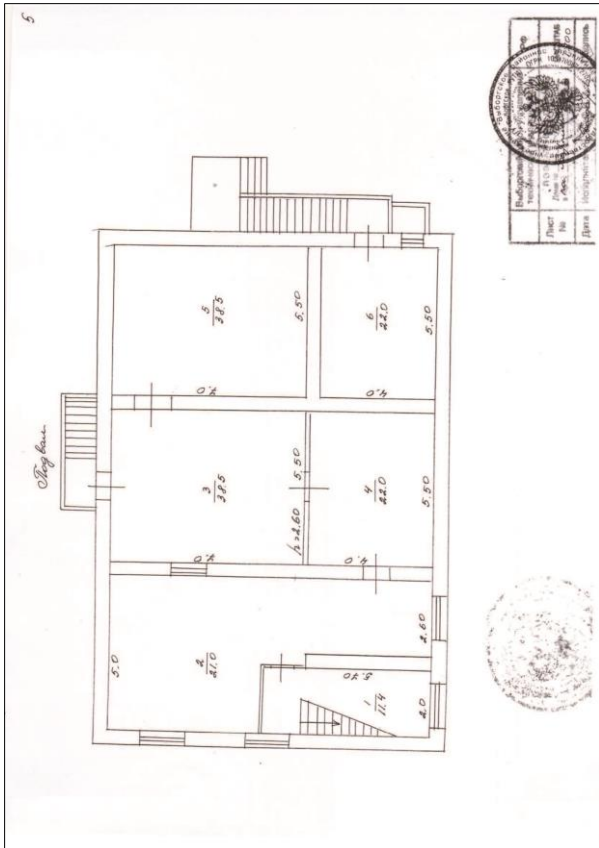
1	Адрес (описание местоположения)	Ленинградская область, Выборгский район, п. Баршаво, "Шлюз Гремячий"
2	Основная характеристика:	цельная земельный участок 518,7 кв. м (значение) (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание
4	Наименование:	Бытовой корпус
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей	3, в том числе подземных 0
6	Материал наружных стен:	Кирпично-вафельные
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	1974
8	Кадастровая стоимость (руб.)	8578566,64
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—
12	Сведения о правах: Собственность, № 47-78-15/035-2006-456 от 28.08.2006, Открытое акционерное общество "Комплекс "Транзит-Электрон", Размер доли: целая	
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
14	Особые отметки: балбэсовка	
15	Сведения о кадастровых инженерах: —	
16	Дополнительные сведения:	
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих аннулированию кадастрового учета	—
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте). Сведения об объекте недвижимости имеют статус прав собственности	

высший инженер межевой группы А. В. Громович  
(полное наименование должности) (подпись, фамилия)









№	Име	Пол	Датум рођења	Место рођења	Страна	Образовање	Професија	Специјалност	Степени	Језик	Друге информације
1	Орловић	М	19.01.1928	Београд	Југославија	Средња школа	Уставник	Уставник	1	Српски	
2	Орловић	Ж	19.01.1928	Београд	Југославија	Средња школа	Уставник	Уставник	1	Српски	
3	Орловић	М	19.01.1928	Београд	Југославија	Средња школа	Уставник	Уставник	1	Српски	
4	Орловић	Ж	19.01.1928	Београд	Југославија	Средња школа	Уставник	Уставник	1	Српски	
5	Орловић	М	19.01.1928	Београд	Југославија	Средња школа	Уставник	Уставник	1	Српски	
6	Орловић	Ж	19.01.1928	Београд	Југославија	Средња школа	Уставник	Уставник	1	Српски	
7	Орловић	М	19.01.1928	Београд	Југославија	Средња школа	Уставник	Уставник	1	Српски	
8	Орловић	Ж	19.01.1928	Београд	Југославија	Средња школа	Уставник	Уставник	1	Српски	
9	Орловић	М	19.01.1928	Београд	Југославија	Средња школа	Уставник	Уставник	1	Српски	
10	Орловић	Ж	19.01.1928	Београд	Југославија	Средња школа	Уставник	Уставник	1	Српски	
11	Орловић	М	19.01.1928	Београд	Југославија	Средња школа	Уставник	Уставник	1	Српски	

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Площадь к. м <sup>2</sup>	Объем к. м <sup>3</sup>	Итого, %	% износа к 100	Итого	Техническое состояние
1	Фундаменты									
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены									
2	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
3	Перекрытия	междужалобное								
3	Перекрытия	подпольное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Прочие	оконные								
6	Прочие	дверные								
7	Отделка	наружная								
7	Отделка	внутренняя								
8	Самостоятельные электротехнические	отопление								
8	Самостоятельные электротехнические	водопровод								
8	Самостоятельные электротехнические	канализация								
8	Самостоятельные электротехнические	электропроводка								
8	Самостоятельные электротехнические	лифты								
8	Самостоятельные электротехнические	радио								
8	Самостоятельные электротехнические	телефон								
8	Самостоятельные электротехнические	ванны								
8	Самостоятельные электротехнические	вентиляция								
8	Самостоятельные электротехнические	горячее водоснабжение								
8	Самостоятельные электротехнические	лифты								
9	Прочие работы									
Итого									100	X

### VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_ Литера \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Площадь к. м <sup>2</sup>	Объем к. м <sup>3</sup>	Итого, %	% износа к 100	Итого	Техническое состояние
1	Фундаменты									
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены									
2	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
3	Перекрытия	междужалобное								
3	Перекрытия	подпольное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Прочие	оконные								
6	Прочие	дверные								
7	Отделка	наружная								
7	Отделка	внутренняя								
8	Самостоятельные электротехнические	отопление								
8	Самостоятельные электротехнические	водопровод								
8	Самостоятельные электротехнические	канализация								
8	Самостоятельные электротехнические	электропроводка								
8	Самостоятельные электротехнические	лифты								
8	Самостоятельные электротехнические	радио								
8	Самостоятельные электротехнические	телефон								
8	Самостоятельные электротехнические	ванны								
8	Самостоятельные электротехнические	вентиляция								
8	Самостоятельные электротехнические	горячее водоснабжение								
8	Самостоятельные электротехнические	лифты								
9	Прочие работы									
Итого									100	X

% износа, приведенный к 100, по формуле:  $\frac{\text{процент износа (стр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$

### VII. Описание конструктивных элементов пристроек и определение их износа

Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_ Литера \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Площадь к. м <sup>2</sup>	Объем к. м <sup>3</sup>	Итого, %	% износа к 100	Итого	Техническое состояние
1	Фундаменты									
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены									
2	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
3	Перекрытия	междужалобное								
3	Перекрытия	подпольное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Прочие	оконные								
6	Прочие	дверные								
7	Отделка	наружная								
7	Отделка	внутренняя								
8	Самостоятельные электротехнические	отопление								
8	Самостоятельные электротехнические	водопровод								
8	Самостоятельные электротехнические	канализация								
8	Самостоятельные электротехнические	электропроводка								
8	Самостоятельные электротехнические	лифты								
8	Самостоятельные электротехнические	радио								
8	Самостоятельные электротехнические	телефон								
8	Самостоятельные электротехнические	ванны								
8	Самостоятельные электротехнические	вентиляция								
8	Самостоятельные электротехнические	горячее водоснабжение								
8	Самостоятельные электротехнические	лифты								
9	Прочие работы									
Итого									100	X

% износа, приведенный к 100, по формуле:  $\frac{\text{процент износа (стр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$

### VIII. Техническое описание прочих пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь к. м <sup>2</sup>	Объем к. м <sup>3</sup>	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь к. м <sup>2</sup>	Объем к. м <sup>3</sup>	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь к. м <sup>2</sup>	Объем к. м <sup>3</sup>
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Прочие												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		30%	100	X		100	X		100	X		

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь к. м <sup>2</sup>	Объем к. м <sup>3</sup>	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь к. м <sup>2</sup>	Объем к. м <sup>3</sup>	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь к. м <sup>2</sup>	Объем к. м <sup>3</sup>
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Прочие												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X		100	X		

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

Б. ч. 1869.

Наименование строений и пристроек	№ обрешетки	№ обрешетки	№ обрешетки	Поправка к стоимости в коэф.											Итого	Действительная стоимость в руб.	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			12
Об. обрешетка																	
Об. обрешетка																	
Об. обрешетка																	
				Итого											194	1539	
				Итого											1843	673	
				Итого											30	30	





Используемый документ не является составной частью документа

**Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР**

ВРТУ 10 \_\_\_\_\_ бюро технической инвентаризации

## Технический паспорт

на здание Производитель корпус  
назначение нежилого строения  
(опись инвентаризации)

Район Второй  
Город (поселок) Варшаво, имод Ленинский  
Улица (переулок) \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Составлен по состоянию на «08» августа 2003 г.

Квартал № \_\_\_\_\_  
Инвентарный № 14618

Форма технического паспорта утверждена приказом по МКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

### I. Регистрация права собственности (Реестровый \_\_\_\_\_ №)

Дата записи	Полное наименование владельца (учреждения, предприятия или организации)	Документы, устанавливающие право собственности с указанием даты, вида и за каким номером выданы	Виды учета собственности	Подпись лица, считающегося владельцем имущества
2003	ФГУП УНЦН "Ланит"			

### II. Эпикриза земельного участка - кв. м

Дата записи	Площадь участка по документам	Незастроенная площадь			
		фактически	застроена	имеющиеся обременения	прочая
2003	9,5 кв. м	5,2 кв. м	4,3 кв. м		

9,5 кв. м 5,2 кв. м 4,3 кв. м  
составлен по состоянию на 15.08 от 01.08.1995 г.

Продолжение II раздела

## План земельного участка

*ил. Инв. бл. стр. 4.*

Масштаб 1:500

### Благоустройство здания - кв. м

#### ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ

Виды работ	Качественная оценка	от ГИИ	Отопление					Историческое творчество	Эксплуатационные расходы (в руб.)	Газоснабжение	Лифты (шт.)
			от грунтовой системы	от системы с радиаторами	от системы с конвекторами	от системы с вентиляцией	от системы с радиаторами				

535

**III. Общие сведения**

Назначение *Обучающий корпус (физическая станция)*  
 Использование *Обучающий корпус (физическая станция)*  
 Количество мест (мощность)

**IV. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения (подвалов, полуподвалов и пристроек)**

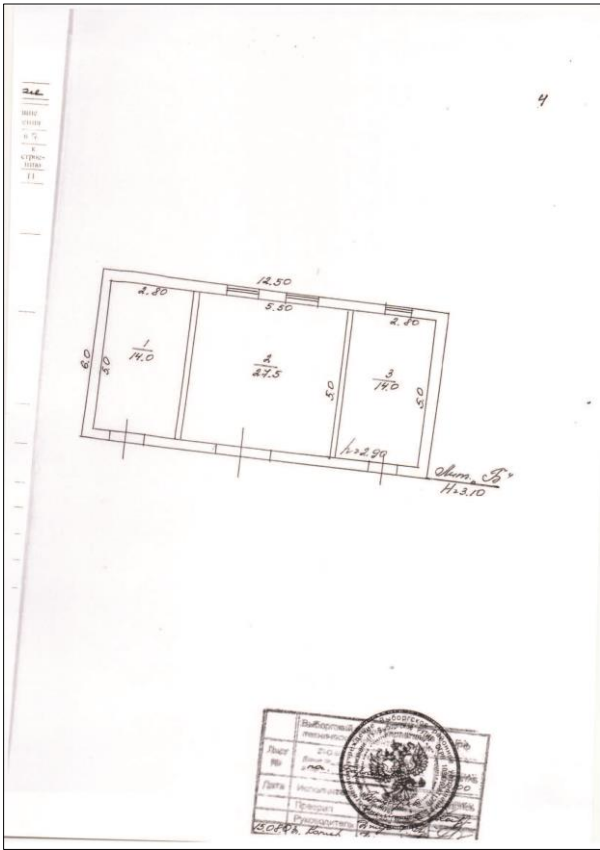
Место по плану	Наименование частей строения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м <sup>2</sup> )	Высота (м)	Объем (м <sup>3</sup> )
1	<i>Обучающий корпус (физическая станция)</i>	$14,5 \times 20$	<i>290</i>	<i>3,10</i>	<i>233</i>

**V. Описание конструктивных элементов строения и определение износа**

Литера *Б* Год постройки *1944* Число этажей *1*  
 Группа капитальности Вид внутренней отделки *гипсовые*

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое описание (пол, трещины, гниль и т.д.)	Нормативный расход (м <sup>2</sup> или м <sup>3</sup> )	Износ (%)					Техническое описание (трещины, гниль и т.д.)
					1	2	3	4	5	
1	Фундаменты	<i>бетонные</i>	<i>сваями</i>	<i>14</i>	<i>1</i>	<i>14</i>	<i>30</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены	<i>кирпичные</i>	<i>тщательные</i>	<i>87</i>	<i>1</i>	<i>34</i>	<i>30</i>	<i>14</i>	<i>1</i>	
	б) Перегородки	<i>кирпичные</i>								
3	чердачные	<i>деревянные</i>	<i>тщательные</i>	<i>8</i>	<i>1</i>	<i>8</i>	<i>30</i>	<i>2,40</i>	<i>1</i>	
	междуэтажные									
	надподвальные									
4	Крыши	<i>плоские</i>	<i>тщательные</i>	<i>4</i>	<i>1</i>	<i>4</i>	<i>30</i>	<i>1,2</i>	<i>1</i>	
5	Полы	<i>деревянные</i>	<i>тщательные</i>	<i>4</i>	<i>1</i>	<i>4</i>	<i>30</i>	<i>1,2</i>	<i>1</i>	
	оконные	<i>деревянные</i>	<i>тщательные</i>	<i>9</i>	<i>1</i>	<i>9</i>	<i>30</i>	<i>2,7</i>	<i>1</i>	
6	дверные	<i>деревянные</i>	<i>тщательные</i>	<i>9</i>	<i>1</i>	<i>9</i>	<i>30</i>	<i>2,7</i>	<i>1</i>	
	наружная	<i>деревянные</i>	<i>тщательные</i>	<i>4</i>	<i>1</i>	<i>4</i>	<i>30</i>	<i>1,2</i>	<i>1</i>	
7	внутренняя	<i>деревянные</i>	<i>тщательные</i>	<i>4</i>	<i>1</i>	<i>4</i>	<i>30</i>	<i>1,2</i>	<i>1</i>	
	отоплительные									
8	вентиляционные									
	канальные									
	электросети									
	радио									
	телефон									
	санитарные									
	прочие									
9	Прочие работы	<i>деревянные</i>	<i>тщательные</i>	<i>4</i>	<i>1</i>	<i>4</i>	<i>30</i>	<i>1,2</i>	<i>1</i>	

Итого  $100 \times 100 \times 30 = 30000$   
 % износа, приведенный к 100, по формуле:  $\frac{30000}{100} = 30\%$



№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое описание (пол, трещины, гниль и т.д.)	Нормативный расход (м <sup>2</sup> или м <sup>3</sup> )	Износ (%)					Техническое описание (трещины, гниль и т.д.)
					1	2	3	4	5	
1	Фундаменты	бетонные	сваями	14	1	14	30	5	1	
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	тщательные	87	1	34	30	14	1	
	б) Перегородки	кирпичные								
3	чердачные	деревянные	тщательные	8	1	8	30	2,40	1	
	междуэтажные									
	надподвальные									
4	Крыши	плоские	тщательные	4	1	4	30	1,2	1	
5	Полы	деревянные	тщательные	4	1	4	30	1,2	1	
	оконные	деревянные	тщательные	9	1	9	30	2,7	1	
6	дверные	деревянные	тщательные	9	1	9	30	2,7	1	
	наружная	деревянные	тщательные	4	1	4	30	1,2	1	
7	внутренняя	деревянные	тщательные	4	1	4	30	1,2	1	
	отоплительные									
8	вентиляционные									
	канальные									
	электросети									
	радио									
	телефон									
	санитарные									
	прочие									
9	Прочие работы	деревянные	тщательные	4	1	4	30	1,2	1	

**VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа**

Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_ Литера \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (отдельно, трещины, гнили и т.п.)	Усредненный вес по таблицам				Техническое состояние		
				Норматив	Усредненный вес по таблицам	Итого в %	Усредненный вес по таблицам	Итого в %	Усредненный вес по таблицам	Итого в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междужалюзное								
		напольное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Отделка	наружная								
		внутренняя								
8	Самостоятельные электротехнические работы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		лифты								
		прочие работы								
9	Прочие работы									
Итого				100	X		X			

% износа, приведенный к 100, по формуле:  $\frac{\text{процент износа стр. 9} \times 100}{\text{усредненный вес стр. 7}}$

**VII. Описание конструктивных элементов пристроек и определение их износа**

Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_ Литера \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (отдельно, трещины, гнили и т.п.)	Усредненный вес по таблицам				Техническое состояние		
				Норматив	Усредненный вес по таблицам	Итого в %	Усредненный вес по таблицам	Итого в %	Усредненный вес по таблицам	Итого в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междужалюзное								
		напольное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Отделка	наружная								
		внутренняя								
8	Самостоятельные электротехнические работы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		лифты								
		прочие работы								
9	Прочие работы									
Итого				100	X		X			

% износа, приведенный к 100, по формуле:  $\frac{\text{процент износа стр. 9} \times 100}{\text{усредненный вес стр. 7}}$

**VIII. Техническое описание прочих пристроек**

Наименование конструктивных элементов	Литера	Усредненный вес по таблицам	Итого в %	Литера	Усредненный вес по таблицам	Итого в %	Литера	Усредненный вес по таблицам	Итого в %
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	X		100	X		100	X

**IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек** 64,1969.

Литера (по плану)	Наименование строения и пристроек	№ обьема	№ работы	Поправка к стоимости, в коэф.											Сумма к оплате, в руб.	Сумма к оплате, в руб.	Итого в %		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				12	13
Б	Общ. здание	14	1																
Б	Общ. здание	14	1																
Итого																	198	233	30

**X. Техническое описание служебных пристроек**

Наименование конструктивных элементов	Литера	Усредненный вес по таблицам	Итого в %	Литера	Усредненный вес по таблицам	Итого в %	Литера	Усредненный вес по таблицам	Итого в %
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	X		100	X		100	X

Литера	Наименование пристроек	№ обьема	№ работы	Поправка к стоимости, в коэф.											Сумма к оплате, в руб.	Сумма к оплате, в руб.	Итого в %		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				12	13
Итого																			

### XI. Ограждения и сооружения на участке

Дата	Наименование ограждения и сооружения	Материал, конструкция	Размеры		№ обрыва	№ забоя	Состояние по отношению к проектному	Примечания
			Длина (м)	Высота (м)				

### XII. Общая стоимость (в руб.)


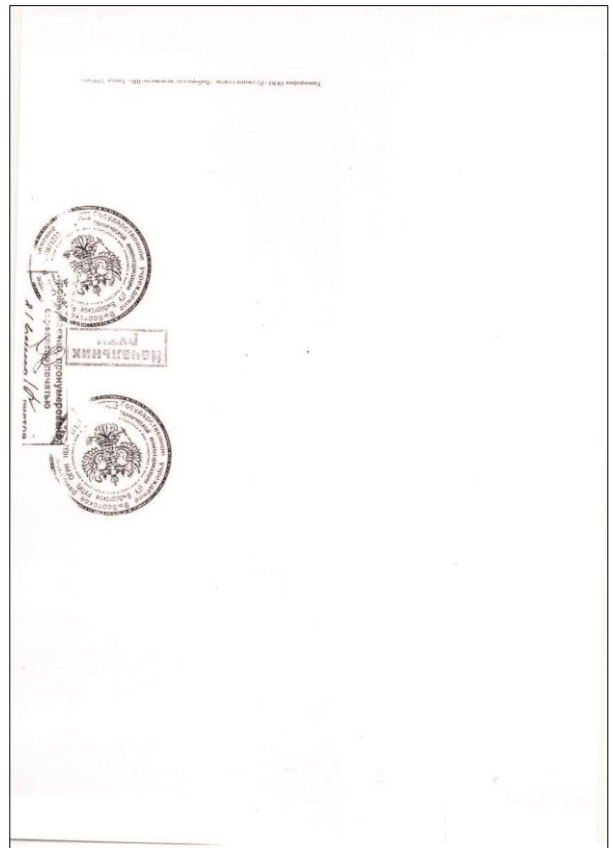
В каком виде	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Итого
	восстановительные	действительные	восстановительные	действительные	восстановительные	действительные	
							33 521,60


  

Копия: *Сидорова*  
 \* 15 августа 2003 г.  
 \* 16 августа 2003 г.  
 \* 17 августа 2003 г.

Исполнил: \_\_\_\_\_  
 Проверил: \_\_\_\_\_  
 Начальник бюро: \_\_\_\_\_

Работа выполнена «...» ..... 200... г.

  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ  
ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№ 90000728 200 5 года № 431

**Об условиях приватизации  
федерального государственного унитарного предприятия  
«Центральный научно-исследовательский институт «Гранит»»**

В соответствии с Прогнозным планом (программой) приватизации федерального имущества на 2005 год, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.08.2004 г. № 1124-р, приказом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 18.05.2005 № 151, приказом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 26.07.2005 № 229, на основании постановления Правительства Российской Федерации от 27.11.2004 № 691 «О Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом», положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области, утвержденным приказом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 01.02.2005 № 37, документов, представленных федеральным государственным унитарным предприятием «Центральный научно-исследовательский институт «Гранит», и аудиторского заключения ООО «Внешэкономаудит» от 14.01.2004 года:

1. Приватизировать федеральное государственное унитарное предприятие «Центральный научно-исследовательский институт «Гранит» (юридический адрес: 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Госпитальная, д.3) путем преобразования в открытое акционерное общество «Концерн «Гранит-Электрон» с уставным капиталом 601 202 000 (Шестьсот один миллион двести две тысячи) рублей, состоящим из 601 202 (Шестьсот одна тысяча двести две) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая.

2

2. Утвердить состав подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центральный научно-исследовательский институт «Гранит» согласно приложению № 1.

3. Утвердить перечень объектов (в том числе исключительных прав), не подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центральный научно-исследовательский институт «Гранит» согласно приложению № 2.

4. Утвердить расчет балансовой стоимости подлежащих приватизации активов федерального государственного унитарного предприятия «Центральный научно-исследовательский институт «Гранит» согласно приложению № 3.

5. Утвердить перечень обременений (ограничений) имущества, включенного в состав подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центральный научно-исследовательский институт «Гранит» согласно приложению № 4.

6. Утвердить устав открытого акционерного общества «Концерн «Гранит-Электрон» (Приложение 5).

7. Определить состав совета директоров открытого акционерного общества «Концерн «Гранит-Электрон» в количестве 7 человек.

8. Определить состав ревизионной комиссии открытого акционерного общества «Концерн «Гранит-Электрон» в количестве 3 человек.

9. До первого общего собрания акционеров открытого акционерного общества «Концерн «Гранит-Электрон» назначить:

генеральным директором общества:  
Коржавина Георгия Анатольевича – генерального директора ФГУП «ЦНИИ «Гранит»;

членами совета директоров:  
Совершаеву Любовь Павловну – заместителя полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе (председателем);  
Дутова Андрея Владимировича – начальника Управления судостроительной промышленности Федерального агентства по промышленности;  
Иванова Сергея Николаевича – начальника Управления экономической безопасности Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга;  
Мартынова Вячеслава Ивановича – первого заместителя генерального директора ФГУП «НПО машиностроения»;

Коржавина Георгия Анатольевича – генерального директора ОАО «Концерн «Гранит-Электрон»;

3

Еремеева Георгия Константиновича – начальника Управления ракетно-артиллерийского вооружения ВМФ России;

Никитина Глеба Сергеевича – начальника Управления имущества организаций коммерческого сектора Федерального агентства по управлению федеральным имуществом;

членами ревизионной комиссии:  
Юмину Татьяну Валентиновну – главного специалиста Управления судостроительной промышленности Федерального агентства по промышленности;  
Зленко Александра Александровича – начальника отдела Управления распоряжения государственной собственности Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга;  
Шашорина Александра Сергеевича – главного специалиста Управления распоряжения государственной собственностью Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга.

10. Генеральному директору открытого акционерного общества «Концерн «Гранит-Электрон» в установленном порядке:

а) в месячный срок осуществить юридические действия по государственной регистрации открытого акционерного общества «Концерн «Гранит-Электрон»;

б) в 10-дневный срок с даты государственной регистрации открытого акционерного общества «Концерн «Гранит-Электрон» подписать передаточный акт о приеме подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центральный научно-исследовательский институт «Гранит» и представить в Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом, а также Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области экземпляр Устава с отметкой регистрирующего органа, копию документа, подтверждающего факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц, экземпляр передаточного акта;

в) в месячный срок с даты государственной регистрации открытого акционерного общества «Концерн «Гранит-Электрон» представить в Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в реестр федерального имущества;

г) в 3-месячный срок с даты государственной регистрации открытого акционерного общества «Концерн «Гранит-Электрон» осуществить юридические действия по государственной регистрации перехода к открытому акционерному обществу «Концерн «Гранит-Электрон» права собственности на имущественный

4

комплекс федерального государственного унитарного предприятия «Центральный научно-исследовательский институт «Гранит» в соответствии с передаточным актом.


11. Органу управления открытого акционерного общества «Концерн «Гранит-Электрон» в 14-дневный срок с даты государственной регистрации открытого акционерного общества «Концерн «Гранит-Электрон» в установленном порядке:

а) принять решение о выпуске акций (при необходимости утвердить проект акций) открытого акционерного общества «Концерн «Гранит-Электрон» с размещением всех акций единственному учредителю – Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению федеральным имуществом, утвердить отчет об итогах выпуска акций открытого акционерного общества «Концерн «Гранит-Электрон» и направить соответствующие материалы в уполномоченный государственный регистрирующий орган;

б) организовать ведение реестра акционеров с указанием Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению федеральным имуществом единственным владельцем акций первого выпуска и направить в 5-дневный срок с даты государственной регистрации выпуска акций в Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом, а также Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области выписку из реестра акционеров открытого акционерного общества «Концерн «Гранит-Электрон».

Руководитель Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области

М.А.Блинов



5

Приложение № 1  
к распоряжению Территориального  
управления Федерального агентства по  
управлению федеральным имуществом  
по Ленинградской области  
от 28.08.2005 № 42/1

**СОСТАВ ПОДЛЕЖАЩЕГО ПРИВАТИЗАЦИИ  
ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА**  
Федерального государственного унитарного предприятия «ЦНИИ «Гранит»

**1. Основные средства**

№ п/п	Адрес (местоположение), название, краткая характеристика с указанием начальной аббревиатуры (аренды, залого, сервитута и т.д.)	Основание и год предоставления (сведения о правоустанавливающих документах и государственной регистрации — при наличии)	Кадастровый (условный) номер	Площадь, га	Стоимость по расчету на 2005 г., тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
<b>1.1. Земельные участки</b>					
1.	191014, Санкт-Петербург, ул. Госпитальная 3 Земля поселений под объектами науки Обременение — п.2 «Приложения № 4 к распоряжению территориального управления ФАУФН по Ленинградской области»	Свидетельство о праве бесспорного пользования № 04299 от 19.06.2001 Свидетельство о гос. регистрации № 78-01-127/2001-1901 от 25.06.2001 ГЮЮ ГР С-П6	78:1122:27	1,0019	6742,807
2.	191014, Санкт-Петербург, ул. Госпитальная 4 лит.А Земля поселений под объектами науки Обременение — п.3 «Приложения № 4 к распоряжению территориального управления ФАУФН по Ленинградской области»	Свидетельство о праве бесспорного пользования № 04302 от 19.06.2001 Свидетельство о гос. регистрации № 78-01-127/2001-1921 от 25.06.2001 ГЮЮ ГР С-П6	78:1036:5	0,0774	520,91
3.	191014, Санкт-Петербург, Фуршаный пер. 3 Земля поселений под объектами науки Обременение — п.1 «Приложения № 4 к распоряжению территориального управления ФАУФН по Ленинградской области»	Свидетельство о праве бесспорного пользования № 04301 от 19.06.2001 Свидетельство о гос. регистрации № 78-01-127/2001-1911 от 25.06.2001 ГЮЮ ГР С-П6	78:1122:8	1,6081	10822,55
4.	193091, Санкт-Петербург Октябрьская наб. 6 Земля поселений под объектами науки Обременение — п.5 «Приложения № 4 к распоряжению	Свидетельство о праве бесспорного пользования № 02173 от 29.12.1999 Свидетельство о гос. регистрации № 98823.1	78:03318:22	11,0336	39579,753

16

59.	Здание бытового корпуса Ленинградская обл., Выборгский район, Житковская волость, район, п. Барышево, спортивно-рыболовная база «Шанс» Гренучьё, лит. Б, площадью 55,5 кв. м., 1 эт.	Паспорт БТИ от 17.04.2003 г. 1974 Свид-во о вкв в реестр фед. имуще-ва № 027043 Ростр. №07800041000048 Паспорт БТИ от 15.08.2003 г.	039050	15,0
60.	Здание производственного корпуса (дизельэлектростанция) Ленинградская обл., Выборгский район, Житковская волость, район, п. Барышево, спортивно-рыболовная база «Шанс» Гренучьё, лит. Б, площадью 55,5 кв. м., 1 эт.	1974 Свид-во о вкв в реестр фед. имуще-ва № 027043 Ростр. №07800041000049 Паспорт БТИ от 15.08.2003 г.	039130	13,0

18

16.	Асфальтовая вымостка тротуара 193091, Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 6	1994 акт ввода № 39 от 12.1994 г.	042742	189,0	
17.	Высотность территории (устройство дорожного полотна, тротуаров, газонов) 193091, Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 6	1994 акт ввода № 44 от 12.1990 г.	043292	304,0	
18.	Остатки 198256, Санкт-Петербург, Штерная ул., д. 6	1995 акт ввода от 11.1995 г.	042451	16,0	
<b>3866,0</b>					
<b>1.4.1. Сооружения (не являются объектами недвижимости)</b>					
19.	Забор с металлическими воротами 191014, Санкт-Петербург, Госпитальная, 3	1952 акт ввода от 01.1952	039105	0,0	
20.	Забор сплошной железобетонный 191014, Санкт-Петербург, Госпитальная, 3	1953 акт ввода от 01.1953	039106	0,0	
21.	Завозные двора 191014, Санкт-Петербург, Госпитальная, 3	1977 акт ввода от 11.1977	039108	3,0	
22.	Камни бортовые 191014, Санкт-Петербург, Госпитальная, 3	1964 акт ввода от 01.1964	039115	0,0	
23.	Сооружения временные: душевая, раздевалка, сирый 191014, Санкт-Петербург, Госпитальная, 3	1975 акт ввода от 01.1975	039166	0,0	
24.	Ворота металлические 191014, Санкт-Петербург, Госпитальная, 3	1977 акт ввода от 11.1997	039110	1,0	
25.	Мемориальный памятник 191014, Санкт-Петербург, Госпитальная, 3	1994 акт ввода от 11.1994	042428	1,0	
26.	Открытый сква с поздравительными путями 198256, Санкт-Петербург, Штерная, 6	1994 акт ввода 01.1964	039113	0,0	
27.	Забор железобетонный по периметру территории 198256, Санкт-Петербург, Штерная, 6	1965 акт ввода 01.01.1965	039114	54,0	
28.	Ограждение железобетонное с металлическими воротами 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Озерки ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ПОЛИГОН	1999 акт ввода № 209 от 11.1999	043508	280,0	
29.	Периметральное ограждение вокруг вышки 15 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Озерки ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ПОЛИГОН	1999 акт ввода № 240 от 12.1999	043539	86,0	
30.	Металлические ворота (векд на бетон) 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Озерки ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ПОЛИГОН	1999 акт ввода № 242 от 12.1999	043541	17,0	
31.	Пожарный резервуар 100 м куб. 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Озерки ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ПОЛИГОН	2000 акт ввода № 252 от 12.2000	043814	187,0	
32.	Периметральное ограждение вокруг	2000	043815	33,0	
<b>14</b>					


47.	Общеплощадные сети канализации 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Озерки Краснодольская волость, ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ПОЛИГОН	2002 акт ввода от 01.11.2002 № 246	044447	132,0
48.	Ограждение 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Полыны ПОДСОБНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1990 акт ввода от 01.09.1990	000005	274,0
49.	Возделор сырой воды 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Полыны ПОДСОБНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1986 акт ввода от 09.09.1986	011115	46,0
50.	Возделор сырой воды 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Полыны ПОДСОБНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1990 акт ввода от 09.09.1990	011116	73,0
51.	Пожарный резервуар 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Полыны ПОДСОБНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1986 акт ввода от 01.11.1986	020079	21,0
52.	Ограждение проемы 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Полыны ПОДСОБНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1986 акт ввода от 09.09.1986	020081	60,0
53.	Ограждение насыпной стеной 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Полыны ПОДСОБНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1986 акт ввода от 01.11.1986	020083	1,0
54.	Пожарный резервуар 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Полыны ПОДСОБНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1986 акт ввода от 01.11.1986	020084	21,0
55.	Ограждение из железобетонных панелей 60 метров высотой и высотой 2-го подъема 193091, Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 6	1997 акт ввода от 29.12.1997 № 46	043293	25,0
56.	Ограждение из ж/б панелей, 176 кв м 193091, Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 6	1997 акт ввода от 20.12.1997 № 47	043294	128,0
57.	Выездные ворота 198256, Санкт-Петербург, Штерная ул., д. 6	1996 акт ввода от 30.07.1996	042456	15,0
58.	Остатки дамповой трубы 193091, Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 6	1996 акт ввода от 28.01.1996	030052	0,0
59.	Самостоятельный уезд 188900, Ленинградская обл., Выборгский район, база рыболов-охотников «Шанс» Гренучьё	1974 акт ввода от 09.09.1974	039131	0,0
60.	Общеплощадные сети теплоснабжения 188824, Ленинградская обл., Выборгский р-н, Краснодольская волость, пос. Озерки ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ПОЛИГОН	2002 акт ввода от 16.12.2002 № 275	044480	73,0
61.	Гараж металлический 191014, Санкт-Петербург, Госпитальная ул., д. 3	2000 акт ввода от 28.01.2000 № 2	043557	42,0
62.	Гараж металлический 191014, Санкт-Петербург	2000 акт ввода от 28.01.2000	043558	42,0
<b>16</b>				

№ п/п	Наименование, назначение, краткая характеристика, адрес (местоположение) с указанием материнской организации (предош. закон и н.д.)	Год выпуска, год и основание приобретения	Номер инвентарный	Стоимость по промежуточному балансу на 01.09.2003г, тыс. руб.
63.	Госпитальная уз. л. 3 Гарма металлический 191014, Санкт-Петербург, Госпитальная уз. л. 3	2000 акт ввода от 28.12.2000 № 248	043810	80,9
64.	Гарма металлический 191014, Санкт-Петербург, Госпитальная уз. л. 3	2000 акт ввода от	043811	80,9
65.	Гарма 191014, Санкт-Петербург, Госпитальная уз. л. 3	1997 акт ввода от 03.11.1997 № 16	045007	66,0
66.	Становая шпатель 188000, Ленинградская обл., Выборгский район, Житковская волость, п. Барышево, спортивно-рыболовная база «Шпако Гремучий»	1980 акт ввода от 01.12.1980 № 862	039008	0,0
67.	Баня рубленая 188000, Ленинградская обл., Выборгский район, Житковская волость, п. Барышево, спортивно-рыболовная база «Шпако Гремучий»	1980 акт ввода от 01.12.1980 № 862	039009	0,0
<b>Итого:</b>				<b>3787,8</b>

№ п/п	Наименование, назначение, краткая характеристика, адрес (местоположение) с указанием материнской организации (предош. закон и н.д.)	Год выпуска, год и основание приобретения	Номер инвентарный	Стоимость по промежуточному балансу на 01.09.2003г, тыс. руб.
<b>Г.5. Транспортные средства</b>				
1.	Автомобиль ГАЗ-3110, легковой Седан, № дин. 406201P2311114, кузов № 3110003054302, цвет антрацит, регистрационный знак М 180 МЕ-78	Год выпуска 2003, год приобретения 2003, св. о регистр. 78 МА 855645	044526, паспорт 52 КО 045123	177,0
2.	Автомобиль Мерседес-Бенц Е 280 УН1, легковой, № дин. 1292131214680, шасси НУ, кузов № ДДН 21088113074183, цвет черный, регистрационный знак 0 778 00-78	Год выпуска 2002, год приобретения 2002, св. о регистр. 78 МА 855529	044459, паспорт 77 ТМ 048896	1506,0
3.	Автомобиль Фольксваген Пассат, легковой, № дин. АУГ 071533, шасси отсутствуют, кузов МР245056, цвет черный, регистрационный знак М 964 МВ-78	Год выпуска 2002, год приобретения 2002, св. о рег. 78 КТ 326949	С/0297 паспорт 47 ТА 178883	466,0
4.	Автомобиль ГАЗ-3110, легковой, № дин. 406201P2311114, кузов № 3110003054302, цвет антрацит, регистрационный знак О 78 ОС-78	Год выпуска 2000, год приобретения 2002, св. о рег. 78 КТ 326948	044199 паспорт 52 ЕТ 184997	92,0
5.	Автомобиль ГАЗ-3110, легковой, № дин. 4021021P20006821, кузов № 3110002049976, цвет сизано-белый, регистрационный знак М 903 МВ-78	Год выпуска 2002, год приобретения 2002, св. о рег. 78 КТ 326996	044177 паспорт 52 КК 228266	92,0
6.	Автомобиль БМВ 523 1А (ДН 48) Седан, легковой, № дин. 2568 435272137, кузов № 0800333, цвет синий, регистрационный знак 0 648 ОС-78	Год выпуска 2000, год приобретения 2001, св. о рег. 78 МА 853806	043971 паспорт 39 ЕН370190	715,0
7.	Автомобиль ГАЗ-2705, легковой, фургон цельнометаллический, № дин. 421500*10103795, шасси № 27050010196161, кузов № 27050010005651, цвет синя полость, регистрационный знак	Год выпуска 2001, год приобретения 2001, св. о рег. 78 МА 885749	043922 паспорт 52 КА 888159	104,0



**УТВЕРЖАЮ**

Руководитель Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области  
  
 М.А. Блинов  
 2005 г.

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ**

подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центральный научно-исследовательский институт «Гранит» г. Санкт-Петербург

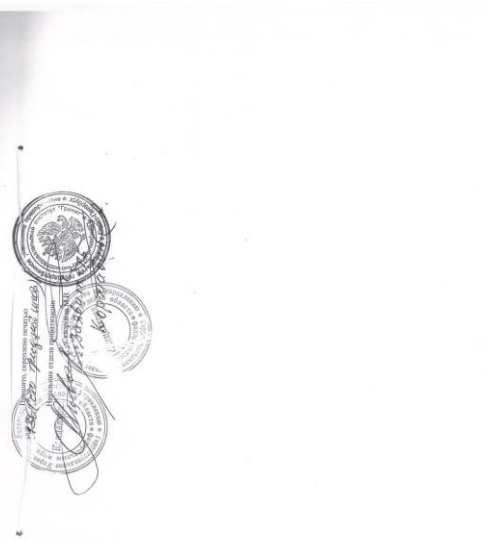
В соответствии с Прогнозным планом (программой) приватизации федерального имущества на 2005 год, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.08.2004 г. № 1124-р, приказом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 18.05.2005 г. № 151, приказом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 26.07.2005 г. № 229, распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области от 28 декабря 2005 г. № 431 Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области в лице Руководителя Территориального управления Блинова Михаила Алексеевича, действующего на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 01.02.2005 г. № 37, сдало, а открытое акционерное общество «Коннери «Гранит-Электрон» в лице генерального директора Коржавина Георгия Анатольевича, действующего на основании Устава, приняло подлежащий приватизации имущественный комплекс федерального государственного унитарного предприятия «Центральный научно-исследовательский институт «Гранит» в следующем составе:

№ п/п	Наименование, назначение, краткая характеристика, адрес (местоположение) с указанием материнской организации (предош. закон и н.д.)	Год выпуска, год и основание приобретения	Номер инвентарный	Стоимость по промежуточному балансу на 01.09.2003г, тыс. руб.
59.	Баня бытового корпуса Ленинградская обл., Выборгский район, Житковская волость, район, п. Барышево, спортивно-рыболовная база «Шпако Гремучий», дин. А, площадью 518,7 кв. м, 2 эт., полвал 1974	Паспорт БТИ от 17.04.2003 г. 039050	15,0	15,0
60.	Баня производственного корпуса (капиталостроительная) Ленинградская обл., Выборгский район, Житковская волость, район, п. Барышево, спортивно-рыболовная база «Шпако Гремучий», дин. Б, площадью 55,5 кв. м, 1 эт. 1974	Свид-во о внос в реестр фед.имущ. № 027043 Реестр №07800041000048 Паспорт БТИ от 15.08.2003 г. 039130	11,0	11,0

№ п/п	Наименование, назначение, краткая характеристика, адрес (местоположение) с указанием вида собственности (аренда, залог и т.д.)	Год выпуска, год и основание приобретения	Номер инвентарный	Стоимость по промышленному балансу на 01.09.2001г., тыс. руб.
16	Адфальное покрытие территории 191014, Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 6	1994 акт ввода № 39 от 12.1994 г.	042742	189,0
17	Выгустроительство территории (устройство дорожного полотна, тротуаров, газонов) 191014, Санкт-Петербург, Гостиницкая, д. 6	1996 акт ввода № 44 от 12.1996 г.	041392	304,0
18	Стелла 198256, Санкт-Петербург, Шатерная ул., д. 6	1995 акт ввода от 11.1995 г.	042451	16,0
<b>Итого: 3866,0</b>				
<b>1.4.1. Сооружения (не являются объектами недвижимости)</b>				
19	Забор с металлической оградой 191014, Санкт-Петербург, Гостиницкая, 3	1952 акт ввода от 01.1952	039165	0,0
20	Забор сплошной железобетонный 191014, Санкт-Петербург, Гостиницкая, 3	1953 акт ввода от 01.1953	039106	0,0
21	Замощение двора 191014, Санкт-Петербург, Гостиницкая, 3	1977 акт ввода от 11.1977	039108	3,0
22	Каменная бортовая 191014, Санкт-Петербург, Гостиницкая, 3	1964 акт ввода от 01.1964	039115	0,0
23	Сооружения временные: душевая, раздевалка, сарай 191014, Санкт-Петербург, Гостиницкая, 3	1975 акт ввода от 01.1975	039166	0,0
24	Ворота металлические 191014, Санкт-Петербург, Гостиницкая, 3	1977 акт ввода от 11.1997	039110	1,0
25	Мемориальный памятник 191014, Санкт-Петербург, Гостиницкая, 3	1994 акт ввода от 11.1994	042428	1,0
26	Отварный сквад с опорными путями 198256, Санкт-Петербург, Шатерная, 6	1964 акт ввода 01.1964	039113	0,0
27	Забор железобетонный по периметру территории 198256, Санкт-Петербург, Шатерная, 6	1965 акт ввода 01.01.1965	039114	54,0
28	Ограждение железобетонное с вьездными воротами 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, Красноволинская волость, пос. Озерки ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ПОЛИГОН	1999 акт ввода № 209 от 11.1999	041508	280,0
29	Периметрное ограждение вокруг вышка 15 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, Красноволинская волость, пос. Озерки ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ПОЛИГОН	1999 акт ввода № 240 от 12.1999	043359	86,0
30	Металлические ворота (въезд на базу) 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, Красноволинская волость, пос. Озерки ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ПОЛИГОН	1999 акт ввода № 242 от 12.1999	043541	17,0
31	Пиломный резервуар 100 м кубе 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, Красноволинская волость, пос. Озерки ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ПОЛИГОН	2000 акт ввода № 252 от 12.2000	043814	187,0
32	Периметральное ограждение вокруг	2000	043815	33,0
14				

№ п/п	Наименование, назначение, краткая характеристика, адрес (местоположение) с указанием вида собственности (аренда, залог и т.д.)	Год выпуска, год и основание приобретения	Номер инвентарный	Стоимость по промышленному балансу на 01.09.2001г., тыс. руб.
47	Общесплощадочные сети: канализация 188823, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Озерки Красноволинская волость, ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ПОЛИГОН	2002 акт ввода от 01.11.2002 № 246	044447	132,0
48	Ограждение 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Поляны ПОДСОСНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1990 акт ввода от 01.09.1990	000005	274,0
49	Водоизбор саровой воды 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Поляны ПОДСОСНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1986 акт ввода от 09.09.1986	011113	46,0
50	Водоизбор саровой воды 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Поляны ПОДСОСНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1990 акт ввода от 09.09.1990	011116	73,0
51	Пиломный резервуар 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Поляны ПОДСОСНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1986 акт ввода от 01.11.1986	020079	31,0
52	Ограждение проема 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Поляны ПОДСОСНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1986 акт ввода от 09.09.1986	020081	60,0
53	Ограждение насосной станции 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Поляны ПОДСОСНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1986 акт ввода от 01.11.1986	020083	1,0
54	Пиломный резервуар 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Поляны ПОДСОСНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1986 акт ввода от 01.11.1986	020084	21,0
55	Ограждение из железобетонных плитой 60 метровых метров у насосной 2-го подъезда 191009, Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 6	1997 акт ввода от 29.12.1997 № 46	043293	25,0
56	Ограждение из ж/б панелей 176 пог. д. 191009, Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 6	1997 акт ввода от 29.12.1997 № 47	043294	128,0
57	Выездные ворота 198256, Санкт-Петербург, Шатерная ул., д. 6	1996 акт ввода от 30.07.1996	042456	15,0
58	Откосов димовой трубы 191009, Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 6	1996 акт ввода от 28.01.1996	050052	0,0
59	Самостоятельный уезд 188824, Ленинградская обл., Выборгский район, база рыбное-охотничья «Школы Гремучий»	1974 акт ввода от 09.09.1974	039131	0,0
60	Общесплощадочные сети теплоснабжения 188824, Ленинградская обл., Выборгский р-н, Красноволинская волость, пос. Озерки ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ПОЛИГОН	2002 акт ввода от 16.12.2002 № 275	044480	73,0
61	Гретье металлические 191014, Санкт-Петербург, Гостиницкая ул., д. 6	2000 акт ввода от 28.01.2000 № 2	043557	42,0
62	Гретье металлические 191014, Санкт-Петербург, Гостиницкая ул., д. 6	2000 акт ввода от 28.01.2000	043558	42,0
16				

№ п/п	Наименование, назначение, краткая характеристика, адрес (местоположение) с указанием вида собственности (аренда, залог и т.д.)	Год выпуска, год и основание приобретения	Номер инвентарный	Стоимость по промышленному балансу на 01.09.2001г., тыс. руб.
63	Гостиницкая ул., д. 3 191014, Санкт-Петербург, Гостиницкая ул., д. 3	2000 акт ввода от 28.12.2000 № 248	043810	80,9
64	Гретье металлические 191014, Санкт-Петербург, Гостиницкая ул., д. 3	2000 акт ввода от	043811	80,9
65	Гретье 191014, Санкт-Петербург, Гостиницкая ул., д. 3 п.28, п.29 «Приложение 4 к распоряжению территориального управления ФАУФФ»	1997 акт ввода от 03.11.1997 № 16	045007	68,0
66	Складовая база 188900, Ленинградская обл., Выборгский район, Житковская волость, п. Баршешо, спортивно-рыболовная база «Школы Гремучий»	1980 акт ввода от 01.12.1980 № 862	039008	0,0
67	База рыбничья 188900, Ленинградская обл., Выборгский район, Житковская волость, п. Баршешо, спортивно-рыболовная база «Школы Гремучий»	1980 акт ввода от 01.12.1980 № 862	039009	0,0
<b>Итого: 3787,8</b>				
<b>1.4. Транспортные средства</b>				
1.	Автомобиль ГАЗ-3110, легковой Седан, № див. 4083021211114, кузов № 31100000543025, цвет антрацит, регистрационный знак М 180 МЕ-78	Год выпуска 2003, год приобретения 2003, с. о. регистр. 78 МА 885645	044526, паспорт 52 КО 045133	177,0
2.	Автомобиль Mercedes-Benz E 280 V20 легковой, № див. 11292131214080, шасси НУ, кузов № WDB 21008112074185, цвет черный, регистрационный знак 0 778 00-78	Год выпуска 2002, год приобретения 2002, с. о. регистр. 78 МА 885529	044459, паспорт 77 ТМ 040896	1596,0
3.	Автомобиль Фольксваген Пассат, легковой, № див. АУТ 071533, шасси отсутствует, кузов МР245056, цвет черный, регистрационный знак М 964 МВ-78	Год выпуска 2002, год приобретения 2002, с. о. рег. 78 КТ 326968	С1 0297, паспорт 47 ТА 176883	466,0
4.	Автомобиль ГАЗ-3110, легковой, № див. 4460301*3038954, кузов № 311000070336789, цвет черный, регистрационный знак 0 736 ОС-78	Год выпуска 2000, год приобретения 2002, с. о. рег. 78 КТ 326968	044199, паспорт 52 ЕТ 184097	92,0
5.	Автомобиль ГАЗ-3110, легковой, № див. 46210221*20006821*, кузов № 31100020499976, цвет светло-белый, регистрационный знак М 903 МВ-78	Год выпуска 2002, год приобретения 2002, с. о. рег. 78 КТ 326696	044177, паспорт 52 КК 228286	92,0
6.	Автомобиль BMW 523 JA (D1. 48) Седан, легковой, № див. 2568 435272137, кузов № 0006033, цвет синий, регистрационный знак 0 648 ОС-78	Год выпуска 2000, год приобретения 2001, с. о. рег. 78 МА 885806	043971, паспорт 39 ЕН370190	715,0
7.	Автомобиль ГАЗ-2705, легковой, фургон цельнометаллический, № див. 421500*10103795, шасси № 2705000106461, кузов № 270500010605651, цвет синяя полочка, регистрационный знак	Год выпуска 2001, год приобретения 2001, с. о. рег. 78 МА 885749	043922, паспорт 52 КА 888159	104,0
17				











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

Лист 2

Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Рисунки
Лист № 05.06.2020 № 99/2020/31/030215	Всего листов рисунков 3.2
Кадастровый номер: 47.01.0122001.0	
1.1	Правообладатель правообладатель: Россельхозбанк
2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации права: Свидетельство, № 47.76/010/2017-226 от 20.02.2006
3	Описание права в отношении объекта недвижимости:
вид	Аренда, Ленинградский район, Выборгский район, Дачный массив, пос. Дачники, кв.№36-01/13-226-001/000. Земельный участок (вторичный рыночный) базы "Школа 100летия", категория земель, земли населенных пунктов территории и объекты, общая площадь: 5200 кв. м
3.1.1	дата государственной регистрации: 17.10.2007 номер государственной регистрации: 47.76/010/2007-303 примечание: срок, на который заключено соглашение о предоставлении права в отношении объекта недвижимости: с 17.10.2007 по 01.10.2017
вид, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости	Антикварами объекта: "История", "Гранит-Экспресс", ИНН: 7842175001
основание государственной регистрации	Договор аренды №6468-07 земельного участка от 02.06.2007, дата регистрации: 17.10.2007, №47.76/15/014/2007-001
4	Детализация участка в данном строительстве: данные отсутствуют
5	Земельный и судовой кадастровый права: данные отсутствуют
6	Сведения о залогах в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии ограничений государственной регистрации без земельного участка приравненного к таковому (предельные): данные отсутствуют
9	Препятствия в отношении и в отношении государства, не на зарегистрированных и в отношении государственной регистрации права (аренды, прощения права, отчуждения права или образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости): данные отсутствуют
10	Сведения об ограничениях государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона (сделки): данные отсутствуют
11	Сведения об ограничениях государственной регистрации аренды, прощения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют
Государственный регистратор: ФГУК "ЕГРН"	
полное наименование должности: начальник, фамилия: М.П.	

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

Лист 3

Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Рисунки
Лист № 05.06.2020 № 99/2020/31/030215	Всего листов рисунков 3.2
Кадастровый номер: 47.01.0122001.0	
Иллюстрация, схема земельного участка	
	
Масштаб: 1:данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор: ФГУК "ЕГРН"	
полное наименование должности: начальник, фамилия: М.П.	

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

Лист 1.1

Информация об объекте недвижимости						
Лист №	Рисунки					
Лист № 05.06.2020 № 99/2020/31/030215	Всего листов рисунков 3.2					
Кадастровый номер: 47.01.0122001.0						
Описание местоположения (границ, соседних) участка						
Контур	Контур точки	Функциональный	Ориентир	Описание	Кадастровый	Сведения об адресе
интерпретация	участка	примечание	к местности	высотными	анкета	сведения
1	2	3	4	5	6	7
1	1	1	1	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют
Государственный регистратор: ФГУК "ЕГРН"						
полное наименование должности: начальник, фамилия: М.П.						

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

Лист 1.2

Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Рисунки			
Лист № 05.06.2020 № 99/2020/31/030215	Всего листов рисунков 3.2			
Кадастровый номер: 47.01.0122001.0				
Сведения о пространственных координатах земельного участка				
Система координат: МСК				
Пункт	Координаты		Описание территории на местности	Средняя температура окружающей среды на территории территории участка, м
номер	X	Y		
1	2	3	4	5
1	407.72	529.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	522.9	523.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	520.07	500.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	527.26	506.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	492.06	500.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	502.01	415.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	516.11	400.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	500	500	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор: ФГУК "ЕГРН"				
полное наименование должности: начальник, фамилия: М.П.				

Корпорация «Тактическое ракетное вооружение»

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
**«Концери «Гранит-Электрон»**  
 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

Росси, 19104, Санкт-Петербург, Гостиница ул., 3, блок 1-7-81-2143/83, 1-912-2183/06, тел.: 1-912-2174/85, e-mail: ot-granit@yandex.ru

№ 10.2020, № 040-2187/20

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заместителю директора  
 ООО «ЛАНР»  
 А.Б. Шилову

195009 г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола,  
 д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»

**СПРАВКА**

об оплате земельного налога за земельный участок Объекта оценки № 1, об  
 оплате арендной платы за земельный участок Объекта оценки № 2, об оплате  
 налога на имущество за здания Объектов оценки № 1-№ 2, о затратах на  
 страховании Объектов оценки № 1-№ 2

**Объект оценки № 1.**

Земельный налог за 2019 г. за земельный участок адресу: Санкт-Петербург, Шатерная  
 улица, дом 6, кадастровый номер 78:11:056602:11, общей площадью 28 226 кв.м.,  
 категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для  
 размещения промышленных объектов (свидетельство о государственной регистрации  
 права собственности бланк серия 78-АВ № 167345, выдано Главным управлением  
 Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области  
 от 05.09.2006г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и  
 сделок с ним от 05.09.2006г. сделана запись регистрации № 78-78-01/0488/2006-471),  
 составляет сумму 194 124 (сто девяносто четыре тысячи сто двадцать четыре) руб. по  
 ставке налога 0,3 % от кадастровой стоимости на 01.01.2019г. 64 707 963 (шестьдесят  
 четыре миллиона семьсот семь тысяч девятьсот шестьдесят три) руб. 87 коп.

Налог на имущество за 2019 год (ставка 2,2%) составил 32 219 (тридцать две  
 тысячи двести девятнадцать) руб.

**Объект оценки № 2.**

Налог на имущество за 2019 год (ставка 2,2%) составил 239 (двести тридцать  
 девять) руб.

Арендная плата за земельный участок в 2020 г. по Договору № 6466-07 от  
 05.06.2007г. и по Дополнительному соглашению от 22.09.2015г. о замене стороны по  
 договору аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область,

1

Выборгский муниципальный район, Гогаровское сельское поселение, пос. Барышево, с  
 кадастровым номером 47:01:122001:8, площадью 5200 кв. м., категория земель: земли  
 особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: под спортивно-  
 развлекательную базу «Шляхо Гроумий», в соответствии с пунктами 3.1. и 3.4. Договора №  
 6466-07 от 05.06.2007г. (в новой редакции) (Приложение к Дополнительному соглашению  
 от 22.09.2015г.) занесены в МТУ Росумущества в городе Санкт-Петербурге и  
 Ленинградской области прокатным листом, ежемесячно, в размере 928 (девятьсот  
 двадцать восемь) руб. 48 коп., что составляет 1/12 от суммы годовой арендной платы,  
 равной 11 141 (одиннадцать тысяч сто сорок один) руб. 76 коп.

Затраты на страхование имущества, входящего в состав Объектов оценки № 1-№ 2  
 отсутствуют.

Заместитель генерального директора  
 по общим вопросам

М.Л. Марков

Ин. С.А. Филаретова  
 г. 578-04-30

2

Корпорация «Тактическое ракетное вооружение»

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
**«Концери «Гранит-Электрон»**  
 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

Росси, 19104, Санкт-Петербург, Гостиница ул., 3, блок 1-7-81-2143/83, 1-912-2183/06, тел.: 1-912-2174/85, e-mail: ot-granit@yandex.ru

№ 10.2020, № 040-2187/20

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заместителю директора  
 ООО «ЛАНР»  
 А.Б. Шилову

195009 г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола,  
 д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»

**СПРАВКА**

об Объектах оценки № 1-№ 2 договора на оказание услуг по проведению оценки для  
 реализации непрофильных активов АО «Концери «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 «Концери  
 «Гранит-Электрон»:

- Земельный участок - кадастровый номер 78:11:056602:11, 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-51116 от 28.04.2011г., по дополнительному соглашению № 1 от 01.07.2012г.  
 (запись о регистрации № 78-78-02/11/2012-430 от 06.09.2012г.), по дополнительному  
 соглашению № 2 от 20.12.2018г. (запись о регистрации № 78:11:056602:1020-78/032/2019-3 от  
 29.01.2019г.) и по дополнительному соглашению № 3 от 28.04.2020г. (запись о регистрации №  
 78:11:056602:11-78/01/12020-1 от 10.09.2020г.) с ООО «Управляющая компания Альянс».
- Нежилое здание (литер А), площадью 895,9 кв. м., кадастровый номер: 78:11:056602:1020,  
 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 В), площадью 225,3 кв. м., кадастровый номер: 78:11:056602:1021,  
 Инв. № 33893 (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: 78:11:056602:1022,  
 Инв. № 04241 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ №  
 375975 от 12.12.2006г. запись о регистрации № 78-78-01/0673/2006-570);
- Нежилое здание (литер Д), площадью 405,1 кв. м., кадастровый номер: 78:11:056602:1031,  
 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: 78:11:056602:1032,  
 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);

1

- Нежилое здание (литер Ж), площадью 175,1 кв. м., кадастровый номер: 78:11:056602:1023,  
 Инв. № 04243 (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: 78:11:056602:1033,  
 Инв. № 039000 (свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АВ №  
 652171 от 01.12.2006г. запись о регистрации № 78-78-01/0673/2006-478);
- Нежилое здание (литер И), площадью 29,9 кв. м., кадастровый номер: 78:11:056602:1034,  
 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: 78:11:056602:1024,  
 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: 78:11:056602:1035, Инв. №039005 (свидетельство о государственной  
 регистрации права бланк серия 78-АВ № 366634 от 01.12.2006 г. запись о регистрации № 78-78-  
 01/0674/2006-012);
- Хранилище арочного типа (литер М), (сооружение) площадью 471,9 кв. м., кадастровый  
 номер: 78:11:056602:1025, Инв. № 039112 (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: 78:11:056602:1026, Инв. № 039112 (свидетельство о государственной регистрации права  
 бланк серия 78-АВ № 167345 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: 78:11:056602:1027, Инв. № 039113 (свидетельство о государственной регистрации права  
 бланк серия 78-АВ № 167347 от 05.09.2006 г. запись о регистрации № 78-78-01/0488/2006-565);
- Волокномерный узел (литер П), (здание) площадью 7,5 кв. м., кадастровый номер:  
 78:11:056602:1028, 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 погрузочными путями (сооружение) Инв. № 039113, погрузочно-  
 разгрузочная бетонная площадка, площадью 1304 кв. м. (81,5м x 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, выложено из 225-ти бетонных секций, каждая из которых  
 состоит из 4-х ж/б плит, установленных в виде ж/б столбов, размеры ж/б секций: длина - 3,19  
 м., толщина - 30 м., высота - 2,5 м., сверху на столбах смонтированы крошечки с литую  
 резиной колесной проволокой;
- Выезные ворота (сооружение) Инв. № 042456, металлические, двухстворчатые, ширина  
 выездного проема - 5,8 м. высота - 2,4 м.;
- Ливневая канализация (сооружение-передающие устройства) Инв. № 039201, трубы  
 протяженностью 332 п. м. д-150 мм., асбест-цементные;
- Электросилоблочное хозяйство по автоматической пожарной сигнализации (сооружение-  
 передающие устройства) Инв. № 039202, находится в неработоспособном состоянии, система  
 управления автоматической пожарной сигнализацией дежурнообслуживается;
- Низковольтная кабельная сеть (сооружение-передающие устройства) Инв. № 039203,  
 сигнализация по периметру ограждения, находится в неработоспособном состоянии, система  
 управления сигнализацией дежурнообслуживается;
- Телефонная кабельная сеть (сооружение-передающие устройства) Инв. № 039204, не  
 действует, т.к. разрушена, техническое состояние неудовлетворительное;
- Наружный водопровод (сооружение-передающие устройства) Инв. № 039205, трубы  
 протяженностью 399 п. м. д-100 мм., чугунные;

2

- Наружное освещение (сооружение-передающие устройства) Инв. № 039206, вдоль периметра территории установленным 20-ью ж/б опор высотой 8,5 м. с 10-тью светильниками, находится в неработоспособном состоянии;
  - Наружная теплоточность (сооружение-передающие устройства) Инв. № 039207, тип канальной прокладки, трубы протяженностью 255 д. м. Д- 57 м м., 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.), по дополнительному соглашению № 2 от 20.12.2018г.; (запись о регистрации № 78-11-0560602-1020-78-032/2019-3 от 29.01.2019г.) и по дополнительному соглашению № 3 от 28.04.2020г.; (запись о регистрации № 78-11-0560602-11-78/011/2020-1 от 10.09.2020г.) с ООО «Управляющая компания Альфа».

**Объект оценки № 2.**

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

В состав Объекта оценки № 2 входят 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 «Концеры «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 № 47-47/015-47/015/024/2015-5339/1 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.

Заместитель генерального директора  
по общим вопросам



М.Л. Марков

Инв. С.А. Филаретова  
т. 578-94-30

3

СПРАВКА  
о балансовой принадлежности

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата ввода	Первоначальная стоимость (руб.)	Начисленный износ (руб.)	Остаточная стоимость на 01.09.2020г. (руб.)
1	Здание бытового корпуса (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база "Шлюз Гречуний", литер А), кадастровый номер: 47-01-114001-196	039050	01.01.1974 г.	22526,52	11970,72	10555,80
2	Здание производственного корпуса (дизельэлектростанция) (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Барышево, Спортивно-рыболовная база "Шлюз Гречуний", литер Б), кадастровый номер: 47-01-114001-361	039130	09.09.1974 г.	33521,60	33521,60	0,00
3	Столовая шитовая	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

И.о. главного бухгалтера

Е.А. Дуарова

С.А. Филаретова, т. 578-94-30



---

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.  
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

---



# ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

## Объект-аналог № 1

← → ↻ avito.ru/korobitsyno/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_520\_mkv\_na\_uchastke\_50\_sotok\_p\_michurinskoe\_1987528863

Коммерческая недвик... ▾ Поиск по объявлениям

Ленинградская обл. ▾ Метро

Назад Следующее →



7 900 000 ₽

Здание 520 м/кв на участке 50 соток  
п. Мичуринское

Добавить в избранное

Добавить заметку

20 октября в 16:11



8 981 710-08-13

Написать сообщение

ДОМИНАТА  
Агентство  
На Avito с февраля 2017

Подписаться на продавца

Контакты продавца  
Алексей Гусев

№ 1987528863

Показать карту

Площадь: 520 м²

Ленинградская область, 41К-264

Ленинградская обл., Приозерский р-н, деревня Березок, рядом с поселком Мичуринское

Предлагается к продаже отдельно стоящее двухэтажное кирпичное здание площадью 520 м² на земельном участке 50 соток рядом с поселком Мичуринское, 300 метров от озера Мичуринское. Есть готовый проект базы отдыха. Подходит под реконструкцию для гостиницы, базы отдыха, апарта отелей, дома престарелых и прочего. Удобное местоположение. Электричество 150 кВт, новый трансформатор. Газ, воды нет (нужна скважина или подключение к поселковым сетям).

Местоположение: Д. Березок, 2я линия озера Мичуринское, 5км до поселка Мичуринское, от города 60 км (1ч) на машине по трассе Сортавала

Поделиться

# Объект-аналог № 2

avito.ru/korobitsyno/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_gostinitsa\_3123.8\_m\_1977053602

Для бизнеса · Объявления · Магазины · Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Коробичино · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Гостиница

Продам гостиница, 3123.8 м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · 16 октября в 08:11

Вход и регистрация · Подать объявление

Ленинградская обл... · Метро · Следующее

Назад · 84 159 000 Р

8 812 325-47-18


Написать сообщение · Отвечает за несколько часов

«Игла» · Агентство · На Avito с октября 2011

Подписаться на продавца

Контактная информация · Чингисская Инна Сергеевна

№ 1977053602 · 1074 (+5)



Площадь: 3123.8 м²

Ленинградская область, Приозерский р-н, Мимуринское сельское поселение, пос. Мимуринское, Озерная ул. · Показать карту

7-24928 Приозерский район, 7-24928- номер объекта в базе Агентства. Действующий гостиничный бизнес – загородный СПА-отель Michig Inn. 4 этажа, общая площадь 3 123.8 кв.м. 4 земельных участка в собственности, общая площадь 31 171 кв.м. Отель функционирует с декабря 2013 года. Возможно дальнейшее развитие объекта за счет большого количества свободной территории. Градостроительные регламенты также позволяют размещение торговых объектов на территории автостоянки отеля. Специалист, Инна.

Показывать

В · f · @ · ↗

# Объект-аналог № 3

← → ↻ [businessforsale.ru/Leningradskaya-oblast/kupit-biznes/baza-otdaha-na-beregny-finskogo-zaliva-for-sale/](https://businessforsale.ru/Leningradskaya-oblast/kupit-biznes/baza-otdaha-na-beregny-finskogo-zaliva-for-sale/) [Вход](#) [Регистрация](#)


[Каталог франшиз](#) [Бизнес-брокеры](#) [Купить бизнес](#) [Купить франшизу](#) [Продать бизнес](#) [Брокеры](#) [Полезное](#) [+ Добавить объявление](#)

**BusinessesForSale**  
крупнейшая биржа готового бизнеса

Готовый бизнес в Ленинградской области > Купить бизнес > Базы отдыха > S266834

## База отдыха на берегу Финского залива

Россия, Ленинградская область, Выборгский



**Цена:** 21 710 000 ₪ **Прибыль:** не указана

**Выручка:** не указана **Недвижимость:** н/п  
**Основные средства:** н/п **Год основания:** не указан  
**Материалы:** н/п **Персонал:** не указан

[В избранное](#) [Печать](#) [Поделиться](#) [Скрыть объявление](#)

### Связаться с продавцом

Ваше имя:   
Телефон:   
Ваш email:   
Сообщение продавцу (необязательно):

Подписаться на рассылку для покупателей бизнеса, включающую описание популярных видов бизнеса, полезные советы и предложения.

**Отправить сообщение**

Продавец бизнеса:  
Валерий [Показать телефон](#)

### Описание бизнеса

База отдыха расположена на песчаном берегу Финского залива, в 110 км от Санкт-Петербурга, в Выборгском районе. Высокий берег залива открывает величественные и неповторимые виды бухты, а также рядом расположенных островов. Близлежащая акватория является любимым и самым удачным местом любителей рыбалки. Здесь проводятся всевозможные соревнования и кубки любителей рыбной ловли. Отличная транспортная доступность как на автомобиле, так и на общественном транспорте. Удачное расположение базы отдыха гарантирует высокую заполняемость как в летний,

Отправить сообщение

Продавец Бизнеса:  
Валерий

Показать телефон



**Цена:** 21 710 000 ₪ **Прибыль:** не указана

Выручка: не указана  
Основные средства: н/п  
Материалы: н/п

Недвижимость: н/п  
Год основания: не указан  
Персонал: не указан

В избранное

Печать

Поделиться

Скрыть объявление

### Описание бизнеса

База отдыха расположена на песчаном берегу Финского залива, в 110 км от Санкт-Петербурга, в Выборгском районе. Высокий берег залива открывает величественные и неповторимые виды бухты, а также рядом расположенных островов. Близлежащая акватория является любимым и самым удачным местом любителей рыбалки. Здесь проводятся всевозможные соревнования и кубки любителей рыбной ловли. Отличная транспортная доступность как на автомобиле, так и на общественном транспорте. Удачное расположение базы отдыха гарантирует высокую заполняемость как в летний, так и зимний сезон. На территории расположены уютные благоустроенные коттеджи, новое здание гостиничного комплекса с банкетным залом с видом на залив. На территории расположены 4 отдельных коттеджа с каминным залом и кухней, также в каждом коттедже имеется сауна. На втором этаже находятся две спальных комнаты. На базе расположен гостиничный комплекс, где имеются кухня, банкетный зал, комната досуга. На втором этаже шесть комфортабельных номеров. Банкетный зал свободно может разместить до 50 человек. Земельный участок 8362 кв.м. в аренде на 49 лет, все строения общей площадью 1038 кв. м в собственности. Собственность физического лица. Все коммуникации: договор на электричество, скважина, локальная канализация. Большая клиентская база, реклама на порталах об отдыхе, договора с турфирмами. База отдыха оборудована системой видеонаблюдения финансовая информация предоставляется по запросу.

### Подробная информация о бизнесе

**Материалы и запасы:** Включены в стоимость

**Недвижимость:** Включена в стоимость

**Активы:** Земельный участок 8362 кв.м. в аренде на 49 лет, все строения общей площадью 1038 кв. м. в собственности. Собственность физического лица.

**Причины продажи:** Продажа непрофильных активов

ID: S266834 [Пожаловаться на объявление](#)

← → ↻

spb.cian.ru/sale/commercial/242886511/

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека LEGENDA

Надежность в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа зданий в Ленинградской области > Приозерский район > Петровское с/пос. сегодня, 00:20 > 54 просмотра, 1 за сегодня

Войти


→ Рамки объявлений

**Здание, 1 841 м²**

Ленинградская область, Приозерский район, Петровское с/пос. Варшко деревня На карте

В избранное ↻ ↺ ↻ ⌂ ⚙

28 фото



**1 841 м²**  
Площадь

**2 этажа**  
Этажность

EMLS ID 700226960, 7-23895 номер Объекта в Базе Агентства.  
Продается действующий гостиничный бизнес - База отдыха на берегу Вуожыкы Ленинградская область, Приозерский район, поселок Лосево  
Общая площадь здания, м, количество зданий: 10  
Общая площадь земельного участка, м (4,13).  
Оценки на Booking 8,3  
Действующий гостиничный бизнес, загородная база отдыха "Лосеводы", включающая комфортабельные коттеджи, беседки для барбекю, ресторан, баню, веревочный парк. База отдыха функционирует с 2009 года, имеются постоянные корпоративные и частные клиенты, на основе базы организуются спортивные мероприятия регионального масштаба.  
Доходность инвестиций 18%.  
Срок окупаемости 6 лет.  
По оценке оценочной компании рыночная стоимость объекта в 2017 г., определенная как консенсус затратного, сравнительного и доходного методов, - 98,7 млн. руб. в т.ч. стоимость земельного участка (права аренды) 5 млн. руб.  
Оборудованы права собственности на 10 зданий общей площадью 6,6 м.  
Возможно дальнейшее развитие объекта за счет большого количества свободной территории.  
В октябре 2017 года был открыт новый участок Новоприозерского шоссе со съездом право к базе отдыха. Звоните прямо сейчас!  
КП по запросу. Возм. назначение (Гостиничный бизнес, Торговая площадь, Выставочные услуги, ПСН, под Деловую застройку, под Жилую застройку). Юр. статус владельца - Собственность. Коммуникации (Есть: тел. лин., водоснаб. электроснаб. теплоснаб. каналы)

**45 000 000 ₽**

24 444 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

**Итака**  
Агентство недвижимости  
Евгень 2072 Объект

**+7 958 775-48-43**  
**+7 958 774-38-44**

СКС и недвижимость предоставляются в соответствии с законодательством РФ. Звоните в рабочее время по телефону. Помощь в оформлении документов и получении ипотеки. Ипотека от застройщика. Ипотека от застройщика. Ипотека от застройщика.

Ольга Шинкова  
Нет отзывов

**Женская сумка TUSCANY LEATHER**

Купить в 8 480 ₽ средний размер, текстурированная кожа, логотип...

**Женская сумка TUSCANY LEATHER**

Купить в 8 480 ₽ средний размер, текстурированная кожа, логотип...

**Купить бизнес в СПб - АВТОМОЙКА - Бизнес**

Большой выбор Автомоек от собственников. Проверены документы и доходность. Лучшее!

Лучшая предложение Бизнеса  
Новая постановка  
Наша услуга Контакт

**Женская сумка TUSCANY LEATHER**

Купить в 8 480 ₽ средний размер, текстурированная кожа, логотип...

# ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ АНАЛИЗЕ РЫНКА

## Предложение № 1

avito.ru/korobitsyno/zemelnye\_uchastki/uchastok\_7.4\_ga\_izhs\_6111587556

Коробичино · Недвижимость · Земельные участки · Кулиги · Поселений (ИЖС)

Участок 7.4 га (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить заметку · Сегодня в 11:43

Внимание! При покупке недвижимости (ИЖС) рекомендуем рассмотреть варианты оформления в пользу продавца. Если продавец не имеет возможности оформить покупку в пользу покупателя, то рекомендуем рассмотреть вариант оформления в пользу продавца. Подробнее о вариантах оформления покупки в пользу продавца читайте в разделе «Как купить недвижимость в пользу продавца».

Назад · Следующее →

30 993 000 ₽

Кредит наличными под залог · Оформить в Тинькофф · Подробнее

8 931 325-68-33

Написать сообщение · Отменить за несколько часов

Вероника

Частное лицо



На Авито с февраля 2014

Заваршено 10 объявлений

2 опубликованных пользователя

Подписаться на продавца

№ 811587556 · 8098 (4-14)



Площадь: 740 сот., Расстояние до города: 58 км

Ленинградская область, Приозерский р-н, Минуринское сельское поселение, пос. Минуринское, Железнодорожная ул., 42  
Трасса "Сортавала", 58 км [Показать карту](#)

Продается бывшая база отдыха площадью 7,4 Га на землях особо охраняемых природных территорий с видом разрешенного использования: для размещения базы отдыха, санатория, детского лагеря и т.п. Электрическая мощность 190 кВт выкуплена и подведена, установлен новый трансформатор. Большая часть территории 6,3 Га огорожена забором из 3-Д сетки на винтовых сваях. Имеется родник с водой питьевого качества. Возможен аренда, обмен и прочие условия сотрудничества (1) Просмотр в удобное для Вас время.

[VK](#) [f](#) [t](#) [+](#) [Показать все](#)

[Показать все](#)

## Предложение № 2

← → ↻ avito.ru/sapernoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_2.1\_ga\_snt\_dnp\_2042918806

Кредит наличными от **7,5%**

Ренессанс Кредит

Сформировать

Пособные условия см. на сайте  
[https://rennesant.ru/credit/7.5\\_mil\\_linn\\_foosorj\\_uchastka](https://rennesant.ru/credit/7.5_mil_linn_foosorj_uchastka)

Назад Следующее →


8 000 000 ₽

Участок 2.1 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Добавить заметку | 19 октября в 19:29

Салерное · Недвижимость · Земельные участки · Купля · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Продается эксклюзивный земельный участок 2 га на берегу р. Волчьа и р. Вуокса с постройками бывшей базы отдыха п. Лосево



8 921 952-88-30

Написать сообщение

В

Вера  
Частное лицо  
На Авито с января 2018

Подписаться на продавца

№ 2042918806, 486 (+20)

Площадь: 210 сот.; Расстояние до города: 65 км

Ленинградская область, Приозерский р-н, Петровское сельское поселение  
Трасса "Сортавала", 65 км [Показать карту](#)

Продается бывшая база отдыха отличное местоположение берег реки Волчьа и Вуоксы, первая линия! До трассы Сортавала 700 метров до Варши и Лосево 2 км.

[Показать](#)

[В](#) [R](#) [f](#) [t](#) [@](#) [+](#)

# Предложение № 3

avito.ru/vyborg/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4\_ga\_snt\_dnp\_1932853814

Выборг - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

## Участок 4 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Добавить заметку

Сегодня в 13:51

Назад

Следующее

15 000 000 Р

Кредит наличными под залог. Сформировать в Тильсофт. Подробнее

8 952 237-88-08

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Коллекция недвижимости  
Агентство  
на Avito с августа 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Сергей

№ 1932853814, © 1822 (+19)



Площадь: 400 сот.; Расстояние до города: 104 км

Ленинградская область, Выборгский р-н, Выборгское городское поселение, Выборг, Брусиная ул., 5  
Трасса "Скандинавия", 104 км

Показать карту

Участок под базу отдыха - яхт-клуб, глендинг. Участок 4Га расположен на самом берегу Сайменского Канала . Причал, пирс, окружение лес , подъездная дорога асфальт, свет ТУ на 150 кВт. Хороший съезд с трассы на Брусиночое. Отличная инфраструктура. Просмотр по договорённости. Участок в аренде с правом переустройства.



Пожаловаться



Предложение № 4

avito.ru/kommuany/zemelnye\_uchastki/uchastok\_3\_24\_ga\_snt\_dnp\_1000266085

Земельные участки

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Ленинградская обл. Metro / Направление Найти

# РАБОТА WEB МОДЕЛЮ В СПБ

Коммунары · Недвижимость · Земельные участки · Купля - Продажа земельных участков (СНТ, ДНП)

Участок 3.24 га (СНТ, ДНП) 20 октября в 18:32

Добавить в избранное · Добавить заметку

Назад 9 500 000 Р Следующий

8 999 525-13-13



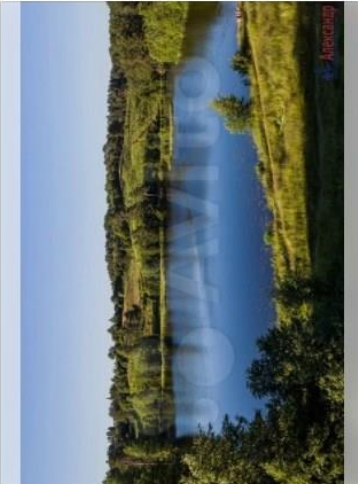
Написать сообщение  
Отправить в личные файлы

СОБСТВЕННИК  
Агентство  
На Avito с февраля 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1000266085, © 6669 (+8)



Площадь: 324 сот. · Расстояние до города: 94 км

Ленинградская область, Приозерский р-н, пос. Беличье  
Трасса "Сортавала", 94 км [Показать карту](#)

До Вуюсы 50 метров. ГЛП, то есть участок на первой линии, вокруг лес. Участок ровный, сухой, окружен лесом. Один сосед - небольшая база отдыха, постоянно находится Сухана. Дорога грунтовая прямо до участка, от асфальтовой дороги 800 м. Электричество подведено. Цена указана за весь участок. Возможно сделать еще 0,5 на ДПХ с зарегистрированным легким домиком. 15+15 лет. Оформлен на физическое лицо. Возможен бартер на недвижимость в СПб. Предложения пишите сюда в сообщения, либо электронную почту/WhatsApp/Viber/Telegram.

[B](#) [x](#) [f](#) [t](#) [v](#) [w](#)

[Показать](#)

**купилю продам ЛЮБУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ**  
Оставить заявку риэлтору

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека LEGENDA

Решить объявление

Войти

Находимость в Санкт-Петербурге · Коммерческая · Продажа коммерческих участков в Ленинградской области · Выборгский район · Пончаровское с/пос  
вчера, 11:17 · 22 просмотра, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 4,8 га

Ленинградская область, Выборгский район, Пончаровское с/пос, Вешаево поселок. На карте

В избранное · Поделиться · Показать на карте



8 фото

4,8 га · Участок сельскохозяйственного назначения

Площадь · Категория

EMLS ID 823108. На берегу живописного озера Лавское продается право аренды на земельный участок в Выборгском р-не Лен.Обл. Площадь участка 480 соток. На участке находятся летние домики для проживания. Длинная береговая линия. Возможно построить базу отдыха, спортивный лагерь, базу для рыболовов. Идеальное место для рыбалки, отдыха прогулки по лесу, сбора грибов. Расстояние от города 160 км, ближайший населенный пункт находится в 3 км. С удовольствием расскажем, покажем в удобное для Вас время. Ждем звонков. Возм. назначение (под. Деловую застройку); Коммуникации - (Есть - электрооснаб НЕТ - тел. лин., водоснаб, теплоснаб канализ)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
+7 958 605-03-06

30 000 000 ₽  
6 250 000 в за гв  
Следить за изменением цены  
УСН

**Гранит-инвест**  
Агентство недвижимости  
Еще 25 объектов  
**+7 958 605-03-06**

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не будут. Звоните  
Пожалуйста, сообщите, что вы пришли по объявлению на ШИДН. И оставьте отзыв после звонка

Марияна Причипалева  
Рейтинг отзывов

**Wings? - Посмотрите Про Молодость - Метро Дыбенко**  
realestate.com  
Студии с чистой отделкой от 2,6 млн рублей. Доводить до 13% годовых. Район метро. О проекте Инфраструктура  
Дополнительные материалы  
Калькулятор дохода

**Распродажа года! Black Friday ИЖС - КП Четыре сезона**  
интересное объявление  
Старт продаж. Район Лангасовский. КД. Газ. Магистраль. Выгода ания до 30.11  
Внутри КД  
Вид на Финский залив  
Асфальтированные дороги

### Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 09:10:2020 г.)

#### Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итого расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,14
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных <b>особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,34	0,21
3	<b>Складские и производственные</b> здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

Примечание:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автостоянок с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вена и срок ее "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен допустимостью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок следует судьбе этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на объекты недвижимости, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену, такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т.д. Отсюда вытекает необходимость выделения в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.ucoz.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, [Stareit](http://www.domofond.ru/), <http://realty.ampl.ru/>, <http://www.moskvainfo.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковому запросу методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право/достоверность проверки анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по предоставленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений), как недостоверных или ошибочных.

## на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.10.2020 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталStatNet на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпаклевка, качественная покраска и побелка, или ГЛП, обои, поклейка, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка по поверхности или ГЛП, высококачественные обои и поклейка, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,26	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданием с отделкой фасадами по стандарту или без дополнительной отделки наружных стен с рулонной гидроизоляцией	1,02	1,19	1,10

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах нижней границы и верхней границы.

← Назад

Вперед →

Общая информация — Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку | Сроки действия подписки

## на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.10.2020 г.)

Корректировки рыночной стоимости общественных зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопляемые* / отапливаемые здания и помещения	0,60	0,82	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99

Неотопляемые\* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и перекрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и перекрытий.

← Назад

Вперед →

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

© 2013 - 2020 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Оперативно. Качественно. Объективно!

12825

## на Благоустройство участка - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 09.10.2020 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, данных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладения (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частным 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 СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	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)	1,03	1,09	1,06
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,93	0,99	0,96
4	Благоустроенный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,00	1,04	1,02

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласовано принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от качества благоустройства.

← Назад

Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки

© 2013 – 2020 Ассоциация «СтатРиелт»  
Оперативно. Качественно. Объективно!  
Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

12.025

---

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

781900005716

Настоящий диплом свидетельствует о том, что Белякова  
(фамилия, имя, отчество)

Анастасия Николаевна

с "13" октября 2014г. по "30" июня 2016г.

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 2016г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Беляковой  
(фамилия, имя, отчество)

Анастасии Николаевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере «оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)»  
(наименование)

Максимов С.Н.  
(подпись)

Максимов С.Н.

Разинкина Е.М.

Город Санкт-Петербург м.л. 2016





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0675 от 01.06.2018

**БЕЛЯКОВА**  
**Анастасия Николаевна**

ИНН: 720413978820  
ИНН/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**

**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

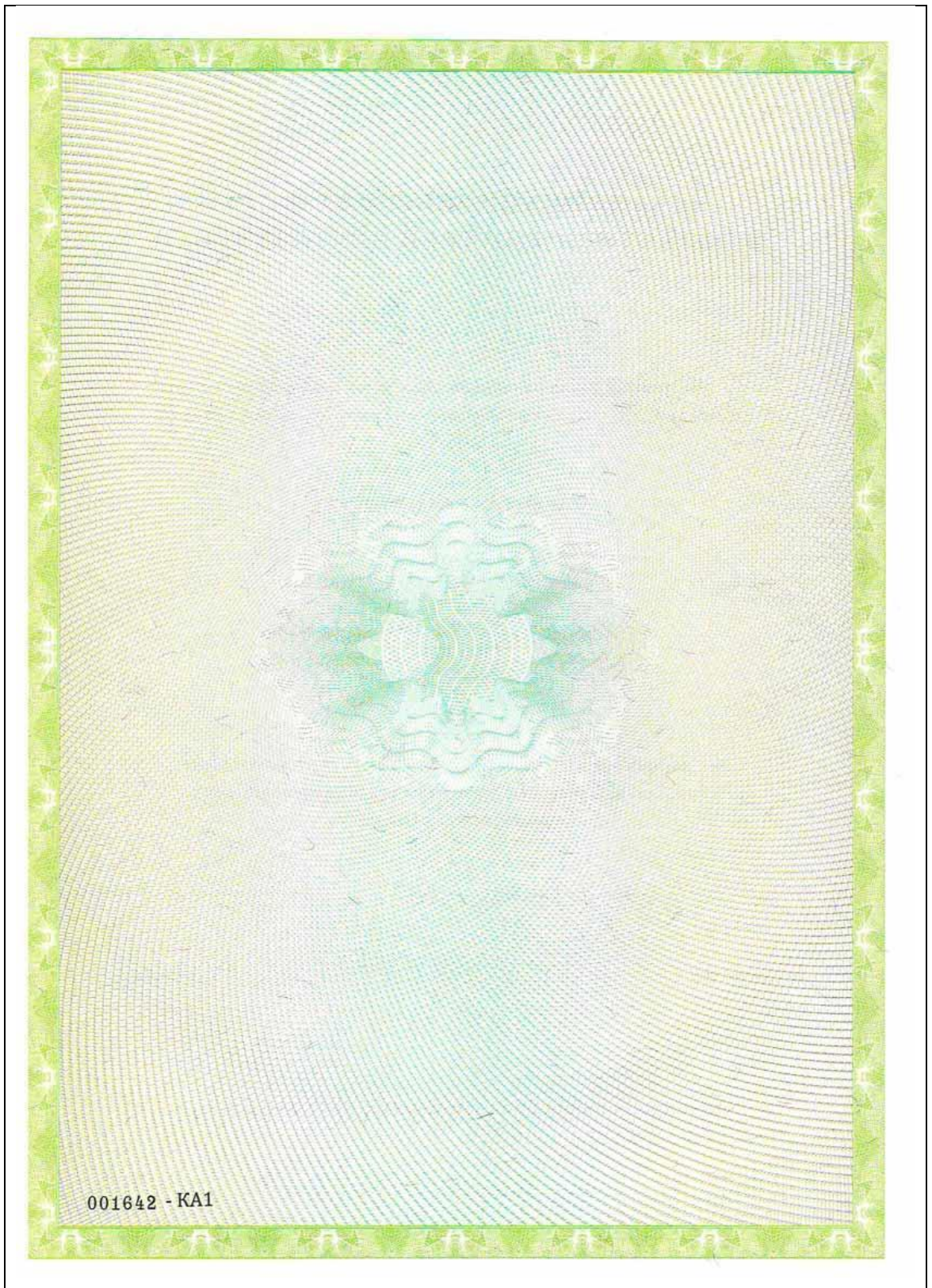
Директор



А.С. Бункин

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

АО «Спринг», Москва, 2017 г., ФА: Лицензия ИР 50-05-08/033 ОИНС РФ-73 М 741, Тел.: (495) 726-47-43, www.spring.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

С учетом Дополнительного соглашения №1 от 16 декабря 2019г.


ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., 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» №448 от «20» ноября 2019 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	
6. Страховая премия	Согласно ДС№1.
7. Срок страхования	с «28» июля 2018 г. по «31» декабря 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 40701810520520003678 ТКБ БАНК ПАО г. Москва к/с 30101810800000000388, БИК 044525388
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Федора Абрамова, д. 20, корп. 1, кв. 622

12. Дата выдачи полиса «16» декабря 2019 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 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 «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:  
 Директор Санкт-Петербургского филиала  
 ООО РСО «ЕВРОИНС»  
  
 Чеканов А.И./  
 М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
 Белякова Анастасия Николаевна  
  
 / Белякова А.Н. /

**ПОЛИС**  
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

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

С учетом Дополнительного соглашения № 1 от 21.08.2018г., Дополнительного соглашения № 2 от 19.12.2018г.,  
Дополнительного соглашения №3 от 14.10.2019г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., 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» № 125 от «30» апреля 2019 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	1 100 000 100 (Один миллиард сто миллионов сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно Дополнительного Соглашения №3
7. Срок страхования	с «01» января 2019 г. по «31» декабря 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., Доп. соглашение № 1 от 21.08.2018г., Доп. соглашение № 2 от 19.12.2018г., Доп. соглашение № 3 от 14.10.2019г.
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 40701810520520003678 ТКБ БАНК ПАО г. Москва к/с 30101810800000000388, БИК 044525388
11. Страхователь	Факт. адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А, БЦ

12. Дата выдачи полиса «14» октября 2019 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 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 «30» апреля 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК: Санкт-Петербургский филиал  
Директор Санкт-Петербургского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС» ОБЩЕСТВО  
«ЕВРОИНС»  
*А.И. Чеканов*  
Чеканов А.И. /  
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «ЛАИР»  
Директор  
*А.П. Смирнов*  
Смирнов А.П. /  
М.П.

