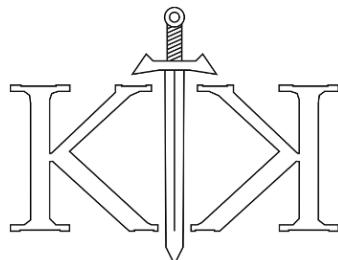


Корнелиус Консалтинг



Отчет № Н0813

об оценке рыночной стоимости месячной арендной платы объекта недвижимости – нежилого помещения № 18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40

Санкт-Петербург
2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Корнелиус Консалтинг»**

195274, Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, д. 2, корп. 3, кв. 49, т. 8-960-270-56-51

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор ООО «Корнелиус Консалтинг»

Бабаян Р.Т.

личная подпись

расшифровка подписи

М. П.

01 июля 2021 г.

Отчет № Н0813

**об оценке рыночной стоимости месячной арендной
платы объекта недвижимости – нежилого помещения №
18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по
адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект
Ленина, дом 40**

Дата осмотра – 21 июня 2021 г.

Дата составления отчета – 01 июля 2021 г.

Дата проведения оценки – 21 июня 2021 г.

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение «Социально-культурный комплекс «Космонавт»

Санкт-Петербург

2021 г.

Дата: 01 июля 2021 г.

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение «Социально-культурный комплекс «Космонавт»

Сопроводительное письмо

Согласно договору на оказание оценочных услуг №Н0813 от 21 июня 2021 г., нами произведена оценка рыночной стоимости месячной арендной платы объекта недвижимости – нежилого помещения № 18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40.

Оценка выполнена с целью определения рыночной стоимости для заключения договора аренды и произведена по состоянию на 21 июня 2021 г., а анализ, приведенный в отчете, был выполнен в период с 21 июня 2021 г. по 01 июля 2021 г.

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г., «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20.05.2015 г., «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20.05.2015 г., «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25.09.2014 г.

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных нами, исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, консультаций со специалистами различных организаций, на основе предоставленной технической и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объекта оценки.

Описание оцениваемого объекта, информация, и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от собственника информации, и мы не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что, по состоянию на 21 июня 2021 г.:

Рыночная стоимость месячной арендной платы объекта недвижимости – нежилого помещения № 18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40, по состоянию на 21 июня 2021 г., без учета НДС, составляет:

20 370,48 руб. (Двадцать тысяч триста семьдесят рублей 48 копеек)

Величина НДС (20%): 4 074,10 руб. (Четыре тысячи семьдесят четыре рубля 10 копеек).

Рыночная стоимость с учетом НДС: 24 444,58 руб. (Двадцать четыре тысячи четыреста сорок четыре рубля 58 копеек).

Обращаем Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;

- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете об оценке, нашими специалистами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии. Благодарим за предоставленную возможность выполнить для Вас данную работу.

С уважением, Генеральный директор

ООО «Корнелиус Консалтинг» _____ Бабаян Р.Т.

Оглавление

Сертификат оценщика	7
Основные факты и выводы	9
Задание на оценку	12
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки	13
Общая часть	15
Данные об Исполнителе	15
Данные об Оценщике	15
Данные о Заказчике	16
Основание для проведения оценки	16
Оцениваемые права	16
Цель оценки и стандарты оценки для соответствующего вида стоимости	16
Дата проведения оценки. Дата составления отчета. Номер отчета	17
Дата определения стоимости и пределы применения полученного результата	18
Описание процесса оценки	18
Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки	19
Описание объекта оценки и возможные варианты позиционирования объекта оценки на рынке недвижимости	20
Описание местоположения объекта оценки	20
Характеристика местоположения	21
Юридическое описание объекта оценки	22
Результаты фотофиксации	23
Анализ социально-экономического развития Ленинградской области	25
Анализ рынка объекта оценки	32
Анализ рынка, к которому относится объект оценки	32
Анализ спроса и предложения на рынке объекта оценки	32
Анализ сегмента рынка коммерческой недвижимости	33
Анализ ценообразующих факторов, использованных при определении стоимости объекта оценки	33
Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки	34
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	38
Анализ использования участка как условно незастроенного	39
Анализ использования участка с имеющимися улучшениями	39
Описание процесса оценки	40
Выбор подходов	41
Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	44
Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода	59
Согласование результатов оценки	75
Границы интервала, в пределах которых может находиться рыночная стоимость	77
Используемые методические и нормативно-технические материалы	79
Приложения/Документы	80

Приложение 1. Документы, предоставленные заказчиком	80
Приложение 2. Объекты-аналоги сравнительного подхода.....	101
Приложение 3. Объекты-аналоги затратного подхода	111
Приложение 4. Копия документов оценщика.....	119

Сертификат оценщика

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Оценщик свидетельствует, что непосредственно ознакомился с оцениваемыми объектами и при визуальном осмотре не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел не может, так как полной инженерно-технической экспертизы оцениваемого объекта не проводил.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости оцениваемого объекта. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемыми объектами является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения (дату осмотра объекта). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющейся у меня информации и согласно моим профессиональным знаниям:

- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета;
- Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- Этот отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов оценки (ФСО) №№1,2,3, утверждённых Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №№297,298,299; ФСО №7 утверждённого Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25.09.2014 №611; Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 №135-ФЗ, Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- Ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия Оценщику, подписавшему данный отчет;
- Мое мнение и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральным Законом РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки «Общие

понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г., «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20.05.2015 г., «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20.05.2015 г., «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25.09.2014 г. и Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;

- Рыночная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость месячной арендной платы объекта недвижимости – нежилого помещения № 18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40, по состоянию на 21 июня 2021 г., без учета НДС, составляет:

20 370,48 руб. (Двадцать тысяч триста семьдесят рублей 48 копеек)

Величина НДС (20%): 4 074,10 руб. (Четыре тысячи семьдесят четыре рубля 10 копеек).

Рыночная стоимость с учетом НДС: 24 444,58 руб. (Двадцать четыре тысячи четыреста сорок четыре рубля 58 копеек).

Оценщик _____ Бабаян Р.Т.

Основные факты и выводы

основание для проведения оценки	Договор на оказание оценочных услуг №Н0813 от 21 июня 2021 г.
сведения о заказчике оценки	Муниципальное казенное учреждение «Социально-культурный комплекс «Космонавт»
сведения об объекте оценки	<p>Право пользования нежилого помещения № 18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40</p> <p>В соответствии с государственным контрактом, оценке подлежит рыночная стоимость размера арендной платы в месяц недвижимого имущества - нежилого помещения № 18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40.</p>
сведения об оценщике	Бабаян Руслан Татулович, диплом ЧОУ ДПО Санкт-Петербургский институт управления ПИ № 0024156, выдан 18.03.2016 г.
сведения о членстве оценщика в саморегулируемых организациях и страховании ответственности	<p>Зарегистрирован в реестре специалистов – членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 16.05.2016 г., номер в реестре 2024),</p> <p>Страховой полис - Полис обязательного страхования ответственности оценщиков №2000SB4001274 выдан 31.05.2020 года САО "ВСК", страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, срок действия полиса с 01.06.2020 года включительно по 31.05.2023 года включительно.</p>
сведения о юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке	Общество с ограниченной ответственностью «Корнелиус Консалтинг», ИНН: 7804517232, КПП: 780401001
цель и назначение (предполагаемое использование результатов) оценки	Определение рыночной стоимости для заключения договора аренды
сведения о потенциальных пользователях отчета	Муниципальное казенное учреждение «Социально-культурный комплекс «Космонавт»
наименование, место нахождения, основные характеристики объекта оценки, сведения о собственнике	<p>Месячная арендная плата объекта недвижимости – нежилого помещения № 18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40</p> <p>Собственник объекта: Муниципальное казенное учреждение «Социально-культурный комплекс «Космонавт», ИНН: 4716008907</p>
оцениваемые права	Право пользования

обременения и ограничения использования объектов	Не выявлено
определение оцениваемой стоимости	<p>Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • 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. <p>Рыночная стоимость аренды (арендная стоимость) – наиболее вероятная величина арендной платы, за которую может быть сдан в аренду объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях.</p>
указание на стандарты и правила оценки, в соответствии с которыми подготовлен Отчет об оценке	<p>Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г.,</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20.05.2015 г.,</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20.05.2015 г.</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25.09.2014 г.</p>
Порядковый номер отчета	Н0813
дата (проведения) оценки	21 июня 2021 г.
дата осмотра объекта	21 июня 2021 г.
дата составления отчета	01 июля 2021 г.
период проведения оценочных работ	С 21 июня 2021 г. по 01 июля 2021 г.
<i>Использование результатов оценки рекомендовано к применению в течение 6 месяцев с</i>	

<i>даты составления отчета</i>		
ФИО оценщика, выполнившего оценку, и привлекаемых к работам специалистов	Бабаян Руслан Татулович	
Признанный вариант наилучшего использования объекта недвижимости	Нежилое, офисно-торгового назначения	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, с учетом НДС</i>		
Подход	Стоимость, рассчитанная соответствующим подходом, с учетом НДС	Вес при согласовании
Затратный подход	24 530,12 руб.	0,5
Доходный подход	не использовался	-
Сравнительный подход	24 359,04 руб.	0,5
Итоговая величина стоимости месячной арендной платы объекта оценки, руб., без учета НДС	20 370,48 руб. (Двадцать тысяч триста семьдесят рублей 48 копеек)	
Величина НДС (20%)	4 074,10 руб. (Четыре тысячи семьдесят четыре рубля 10 копеек)	
Итоговая величина стоимости месячной арендной платы объекта оценки, руб., с учетом НДС	24 444,58 руб. (Двадцать четыре тысячи четыреста сорок четыре рубля 58 копеек)	

Задание на оценку

Характеристика	Описание
Объект оценки	арендная плата помещение площадью 50,6 кв.м под размещение бара, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40
Основание для проведения оценки	Договор на оказание оценочных услуг №Н0813 от 21 июня 2021 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Задание на оценку	Определить рыночную стоимость и представить итоговый результат в виде единичного значения. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость – на усмотрение оценщика
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для заключения договора аренды
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (обременения), а также экологическое загрязнение не представлены, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких факторов. Иные допущения и ограничения – на усмотрение оценщика.
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	Свидетельство о государственной регистрации права Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Технический паспорт
Дата осмотра	21 июня 2021 года
Дата оценки	21 июня 2021 года
Срок проведения оценки	21 июня 2021 года – 01 июля 2021 года
Дата составления отчета	01 июля 2021 года

Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

Наличие допущений и ограничительных условий при выполнении работ по оценке является общепринятой практикой, данные условия должны быть включены в техническое задание на оценку и отчет об оценке. Целью включения данного раздела в отчет об оценке является установление разумного и согласованного объема работ, выполняемых в рамках заказа на оценку, для того, чтобы оценщик мог определить стоимость объекта квалифицированно и эффективно.

Допущения и ограничительные условия не предназначены для того, чтобы ограничивать или сокращать диапазон исследований оценщика или объем данных, необходимых для анализа. Ограничения или препятствия осуществлению оценочных работ или получению информации, необходимой для анализа, могут быть известны оценщику в начале выполнения работ по оценке или же возникнуть в процессе оценки. Подобные ограничения или препятствия, если они способны повлиять на результат оценки, должны быть раскрыты в отчете об оценке.

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью Отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам недвижимости. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объектах.
4. Предполагается, что физические характеристики объекта и их использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
5. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. В частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных строительных материалах. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
6. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено муниципальному контракту на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается авторства (авторского текста) отчета.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда с предварительной оплатой по преискуранту.

9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.

10. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости имущества, однако он не является гарантией того, что на свободном конкурентном рынке это имущество будет реализовано именно по этой цене. И не является гарантий, что сделка по отчуждению объекта оценки будет произведена Заказчиком руководствуясь мнением Оценщика о рыночной стоимости объекта оценки.

11. Не может влечь за собой какие-либо претензии Оценщику либо исполнителю по контракту с заказчиком (организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор) признание результатов оценки в качестве цены сделки поскольку оно основано на добровольном волеизъявлении сторон сделки.

12. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

13. Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона.

14. Оценщик не производил обмеры оцениваемого объекта. Общая площадь объекта оценки была принята согласно техническому заданию и предоставленным данным.

15. Описание технического состояния объекта оценки приведено на основании предоставленных данных, а также опыта работы Оценщика.

16. Оценщик пришел к заключению, что имеющиеся недостатки не препятствуют его эксплуатации.

17. В соответствии с техническим заданием на оценку, право на долю земельного участка, относящуюся к объекту оценки, не оценивалось.

18. В соответствии с Федеральными стандартами оценки, величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях. Исходя из этого, расчеты проводятся в рублях.

19. Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера: опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера. Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7). При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

Общая часть

Данные об Исполнителе

Оценка была произведена Обществом с ограниченной ответственностью «Корнелиус Консалтинг», имеющим следующие реквизиты:

свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 009062460, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, регистрационный номер 1137847384652, дата регистрации: 11 октября 2013 года.

ИНН 7804517232 /КПП 780401001

Место нахождения: 195274, Санкт-Петербург, улица Демьяна Бедного, дом 2, корп. 3, квартира 49

Реквизиты банковского счета: р/с 40702810702100021042, в ПАО АКБ «АВАНГАРД», к/с 3010181000000000201, БИК 044525201.

ОКПО 58349472

ОКАТО 40273566000

ОКТМО 40333000

ОКФС 16

ОКОПФ 12165

Деятельность ООО "Корнелиус Консалтинг", связанная с оценкой, застрахована на сумму 5 000 000 рублей, страховой полис № 2100SB40R2197, срок действия с 01.06.2021 г. по 31.05.2022 г., выдан 13.05.2021 года САО "ВСК".

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: требование независимости выполнено.

ООО "Корнелиус Консалтинг" соответствует требованиям Федерального Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Данные об Оценщике

Непосредственным исполнителем работ по оценке является:

Бабаян Руслан Татулович.

Является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Зарегистрирован в реестре специалистов – номер в реестре 2024.

Страховой полис - Полис обязательного страхования ответственности оценщиков №2000SB4001274 выдан 31.05.2020 года САО "ВСК", страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, срок действия полиса с 01.06.2020 года включительно по 31.05.2023 года включительно.

Диплом ЧОУ ДПО Санкт-Петербургский институт управления по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 0024156 выдан 18.03.2016 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №021952-1 от 18.06.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости».

Стаж работы в области оценочной деятельности: 5 лет.

Контактный телефон: 8-960-270-56-51

E-mail: Rus-spb-rf@yandex.ru

Сведения о независимости оценщика: требование независимости выполнено.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

Данные о Заказчике

Муниципальное казенное учреждение «Социально-культурный комплекс «Космонавт»

МКУ «СКК Космонавт» (УФК по Ленинградской области (КФ администрации МО ТР ЛО; МКУ «СКК «Космонавт» ЛС 0217501092)

ИНН 4716008907 КПП 471601001

Банк: Отделение Ленинградское/УФК по Ленинградской области, г.Санкт-Петербург

Единый казначейский счет 40102810745370000006

Казначейский счет 03231643416481014500

БИК 014106101

ОКОНХ 93690 ОКПО 43489796 ОКТМО 41648101 ОГРН 1024701895580

Адрес: 187000, Ленинградская обл., г.Тосно, пр. Ленина, д. 40

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является договор на оказание оценочных услуг №Н0813 от 21 июня 2021 г., заключенный двумя сторонами: ООО «Корнелиус Консалтинг» (Исполнитель) и Муниципальное казенное учреждение «Социально-культурный комплекс «Космонавт» (Заказчик).

Оцениваемые права

Согласно техническому заданию на оценку, в рамках данного Отчета оцениваются следующие права:

на помещение – право пользования.

Цель оценки и стандарты оценки для соответствующего вида стоимости

Информация относительно законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из системы «Консультант плюс». Настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Протокол № 02 от 03.03.2008 г. (с изменениями и дополнениями).

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

При проведении настоящей оценки специалисты опирались, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Водного Кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

Согласно контракту на проведение работ и техническому заданию, установлению подлежит рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения № 18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40.

Согласно Заданию на оценку, цель и назначение оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Под рыночной стоимостью объекта оценки, в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с учетом изменений от 14.10.2002 г. №143-ФЗ), 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;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Дата проведения оценки. Дата составления отчета. Номер отчета

Дата осмотра оцениваемого объекта Оценщиком – 21 июня 2021 г.,

Оценка рыночной стоимости объекта производится по состоянию и в ценах на 21 июня 2021 г.

Дата составления отчета: 01 июля 2021 г.

Номер отчета: № Н0813

Дата определения стоимости и пределы применения полученного результата

Оценщик предполагает использование результатов оценки в течение 6 месяцев. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована Заказчиком согласно цели и задаче оценки.

Описание процесса оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра и описания местоположения объекта и его окружения, выявления их особенностей, достоинств и недостатков.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-оценщиками.

Анализ наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объекта, его инфраструктурного значения.

Применение подходов к оценке объекта: для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем сопоставлении позволяют установить окончательную оценку стоимости.

Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
- Технический паспорт

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету.

При проведении оценки Оценщик опирался на следующие нормативно-правовые акты и документы (с использованием информационно-правовой системы «Консультант Плюс»):

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 №135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.02.2000 №117-ФЗ.

Источниками рыночной информации являлись: публикации в Интернете, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- Данные интернет-сайтов www.avito.ru, www.cian.ru, realty.yandex.ru, www.domofond.ru, www.mirkvartir.ru, domclick.ru, move.ru, www.onrealt.ru

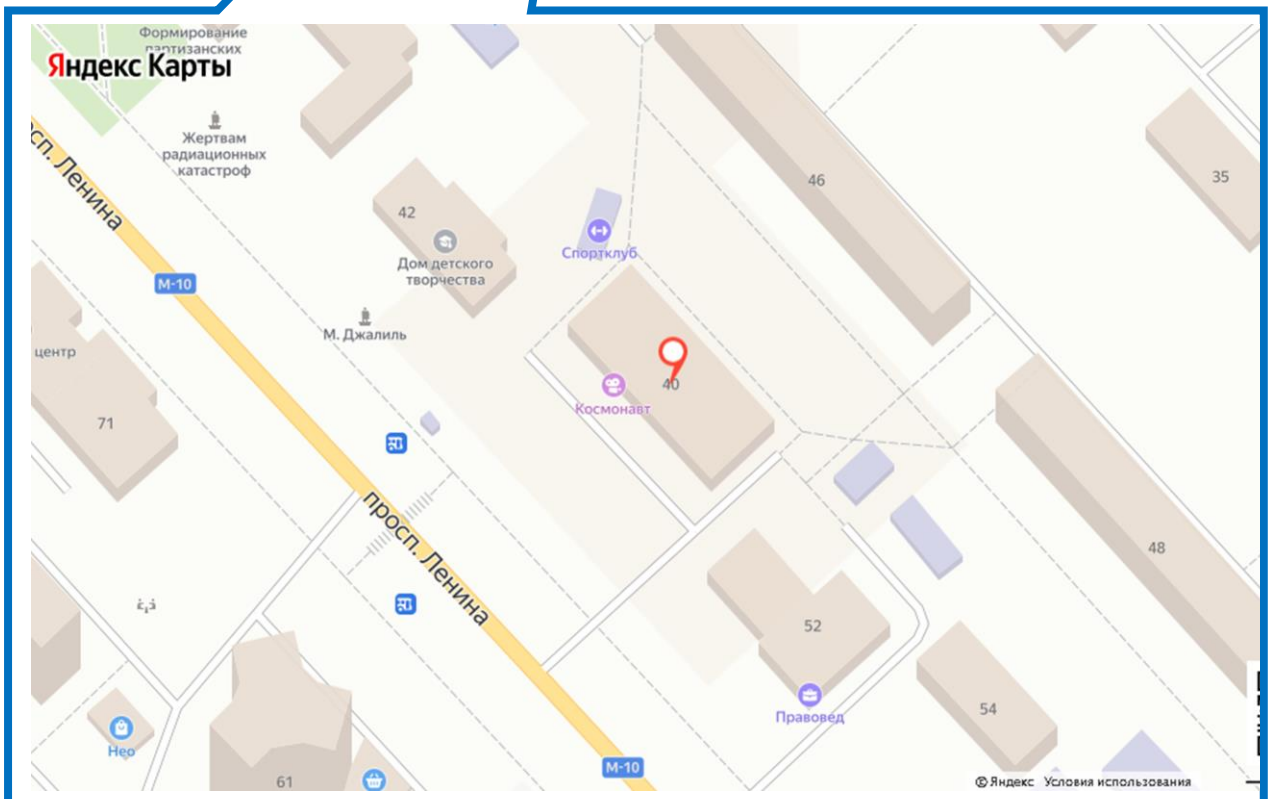
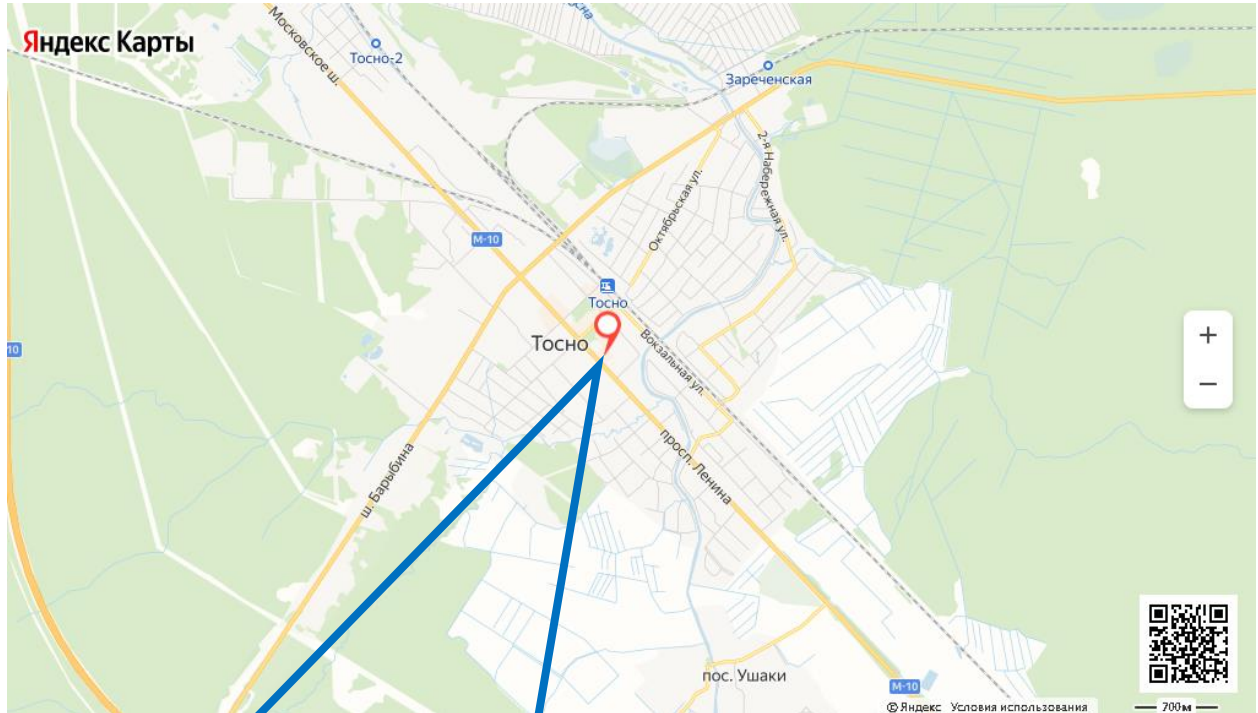
Также в процессе работы по определению рыночной стоимости оцениваемого объекта проводилось интервьюирование экспертов рынка коммерческой недвижимости.

Описание объекта оценки и возможные варианты позиционирования объекта оценки на рынке недвижимости

Описание местоположения объекта оценки

Объект аренды расположен по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40.

Местоположение объекта оценки указано на нижеприведенной схеме:



Характеристика местоположения

Материал из Википедии — свободной энциклопедии (www.ru.wikipedia.org)

Характеристика города Тосно

Тосно — город (с 1963 года) в России, административный центр Тосненского района Ленинградской области и Тосненского городского поселения.

География

Город расположен в северной части района. Ранее через Тосно проходила автодорога федерального значения М10 (Е 105) «Россия» (Москва — Санкт-Петербург). 20 февраля 2001 состоялось открытие 22-километровой объездной дороги.

Расстояние до Санкт-Петербурга:

56 км — до Нулевой версты.

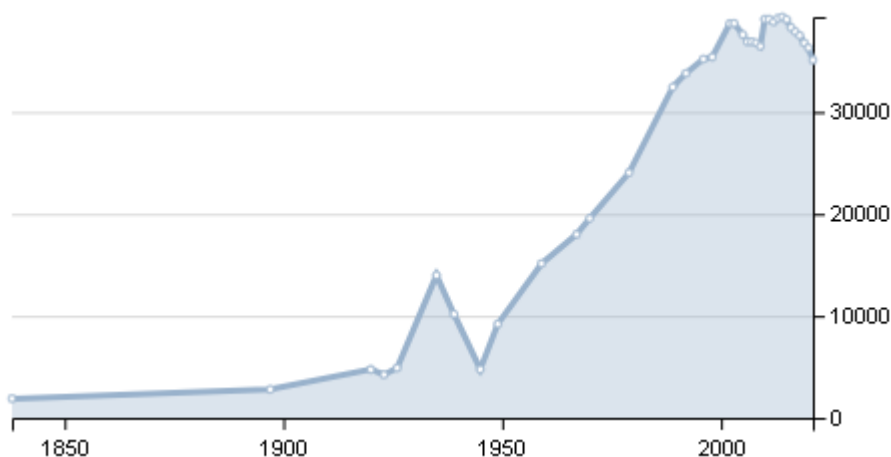
41 км — до развязки Московское шоссе — Витебский проспект — КАД.

25 км — до границы Колпинского района.

Через город протекает река Тосна (бассейн Невы).

Демография

Численность населения								
1838	1897	1920	1923	1926	1935	1939	1945	1949
1887	↗2798	↗4743	↘4233	↗4896	↗14 000	↘10 170	↘4764	↗9200
1959	1967	1970	1979	1989	1992	1996	1998	2002
↗15 138	↗18 000	↗19 564	↗24 062	↗32 459	↗33 800	↗35 200	↗35 400	↗38 683
2003	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
↗38 700	↘37 600	↘36 900	→36 900	↘36 800	↘36 458	↗39 101	↘39 100	↘38 857
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
↗39 209	↗39 320	↘39 077	↘38 289	↘37 875	↘37 509	↘36 791	↘36 296	↘35 099



На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 429-м месте из 1115 городов Российской Федерации.

Изменение численности населения с 1838 по 2018 год (тыс. чел.).

Юридическое описание объекта оценки

Оцениваемым объектом является:

Размер арендной платы в месяц недвижимого имущества - нежилого помещения № 18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40;

Назначение: нежилое помещение, 2 этаж.

Текущее использование объекта оценки

Кафе-бар.

Обеспеченность инженерной инфраструктурой

Оцениваемый объект обеспечен инженерными коммуникациями: электроснабжением, водоснабжением, канализацией (исходя из визуального осмотра оценщика)

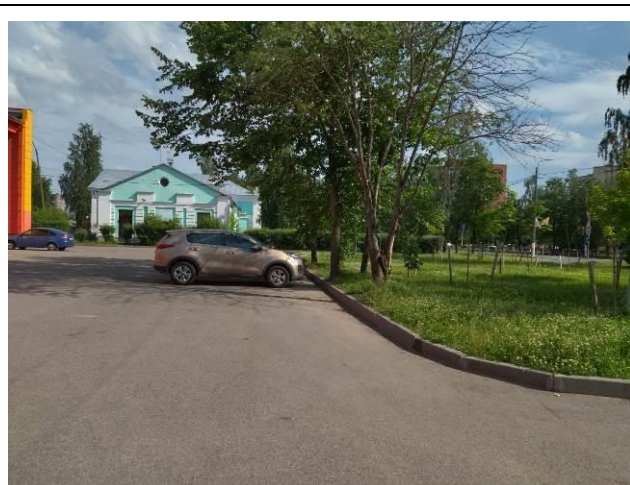
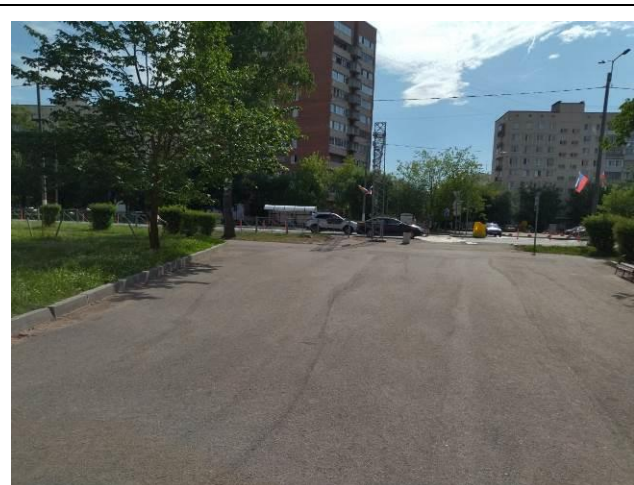
Позиционирование объекта оценки

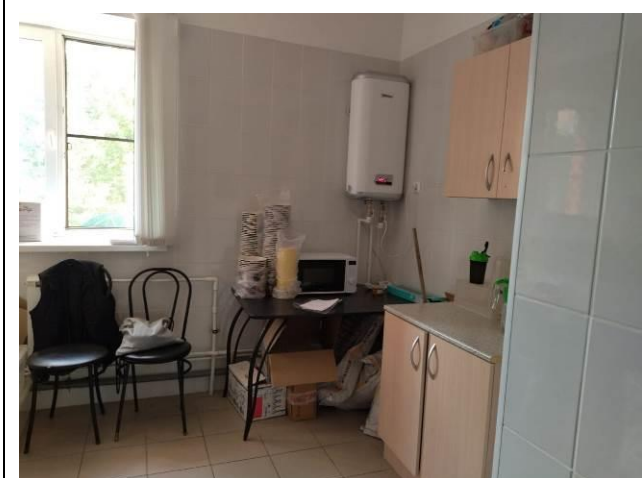
На основании визуального осмотра объекта и анализа вышеперечисленных факторов оценщик сделал следующие выводы:

Целесообразным видится вариант текущего использования объекта в качестве торгового.

Вместе с тем, допустимо использование объекта в качестве офисного помещения.

Результаты фотофиксации





Анализ социально-экономического развития Ленинградской области

ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-МАЕ 2021 ГОДА

В январе-мае 2021 года оборот организаций, индекс промышленного производства, ввод в действие жилых домов, объем услуг по транспортировке и хранению, объем продукции сельского хозяйства, оборот розничной торговли, оборот оптовой торговли, объем платных услуг населению и оборот общественного питания превысили уровень января-мая 2020 года.

Снижение допущено по объему услуг в сфере телекоммуникаций, объему работ по виду деятельности «строительство».

Полностью и в срок выплачивались пенсии и детские пособия.

На 1 мая 2021 года просроченная задолженность по выплате заработной платы осталась на уровне предыдущего месяца.

Демографическая ситуация характеризовалась ростом естественной убыли населения при увлечении смертности.

Промышленность

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности

в январе-мае 2021 года составил 616038 млн рублей или 107,0% к уровню января-мая 2020 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 106,3%.

	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг, млн руб.	Индекс промышленного производства к аналогичному периоду 2020 года, %
Добыча полезных ископаемых	4678	96,0
Обрабатывающие производства	522604	108,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	81040	101,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	7716	92,4

Добыча полезных ископаемых. В январе-мае 2021 года добыча песка природного (объем добычи составил 3,9 млн. м³) составила 75,5% к январю-маю 2020 года; добыча гранул, крошки и порошка; гальки и гравия (7,4 млн м³) – 103,5%.

Обрабатывающие производства

Увеличение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-мае 2021 года:

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2020 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду предыдущего года, %	
в производстве напитков	2821	1,9 р.	136,7
в полиграфической деятельности и копировании носителей информации	8186	1,8 р.	139,0
в обработке изделий из дерева и пробки, кроме мебели, изделий из соломки и материалов для плетения, обработки древесины	15739	1,7 р.	140,6
в производстве кокса и нефтепродуктов	122349	1,8 р.	96,4
в ремонте и монтаже машин и оборудования	6644	2,0 р.	124,1
в производстве химических веществ и химических продуктов	60799	1,7 р.	94,5
в металлургическом производстве	10048	1,6 р.	94,5
в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки	9003	1,5 р.	107,9
в производстве мебели	2420	1,5 р.	120,2
в производстве резиновых и пластмассовых изделий	25774	1,6 р.	108,2
в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	7906	1,5 р.	99,7
в производстве одежды	374	143,1	110,7
в производстве табачных изделий	41340	129,4	125,5
в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	5519	144,3	118,8
в производстве электрического оборудования	12695	115,8	108,4
в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	16052	116,0	97,9
в производстве пищевых продуктов	74285	119,6	113,9
в производстве прочих транспортных средств и оборудования	28179	135,2	96,0
в производстве прочей неметаллической минеральной продукции	25265	115,5	102,3
в производстве кожи и изделий из кожи	31	111,7	72,8
в производстве бумаги и бумажных изделий	42979	115,1	106,9
в производстве прочих готовых изделий	754	116,4	104,4

Снижение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-мае 2021 года:

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2020 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду предыдущего года, %	
в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий	1850	79,8	81,2
в производстве текстильных изделий	1594	41,3	137,1

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-май 2021 года составил 81040 млн рублей или 112,9% к январю-маю 2020 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 101,1%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности

по ликвидации загрязнений за январь-май 2021 года составил 7716 млн рублей или 110,0% к январю-маю 2020 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 92,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-мае 2021 года составил 27,1 млрд. рублей и по сравнению с уровнем января-мая 2020 года увеличился на 1,6% (годом ранее наблюдалось снижение на 2%), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 24,7 млрд. рублей (на 1,1% больше).

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями

Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-мае 2021 года составил 89,4 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-маем 2020 года на 7,3%.

В январе-мае 2021 г. объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 852,3 тыс. тонн, при грузообороте 347,4 млн. тонно-км.

Объем перевозок пассажирскими автопредприятиями области в январе-мае 2021 г. (включая субъекты малого предпринимательства) составил 21 млн. человек (115,4%) при пассажирообороте 335,1 млн. пасс-км (102%).

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-мае 2021 года составил 0,8 млрд рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-маем 2020 года на 3,9%.

По виду деятельности «строительство» в январе-мае 2021 года объем работ составил 58,6 млрд рублей, индекс физического объема к январю-маю 2020 года – 81,6%.

Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 201,6 млн рублей.

Ввод в действие жилых домов. В январе-мае 2021 года организациями различных форм собственности введено в действие 20046 квартир общей площадью 1572,3 тыс. кв. м (в том числе за счет собственных средств граждан

и с помощью кредитов банков – 7422 дома, или 1030,0 тыс. кв. м), что в 3,0 раза больше, чем в январе-мае 2020 года.

В январе-апреле 2021 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций сложился в сумме 92,4 млрд рублей, что в 2,7 раза больше, чем за соответствующий период 2020 года.

В январе-апреле 2021 года прибыль крупных и средних прибыльных организаций составила 105,7 млрд руб., что в 1,6 р больше уровня января-апреля 2020 года. Основное влияние на рост прибыли оказали отрасли: обрабатывающие производства – в 2,1 р.; сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство – в 1,7 р; транспортировка и хранение – на 12,8%; торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – в 1,5 р. Удельный вес организаций в общем объеме прибыли прибыльных организаций составляет 94,1%.

За январь-май 2021 года консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 75 392,4 млн.руб., что составляет 39,6% к плану года и на 5,3% меньше уровня января-мая 2020 года (за январь-май 2020 года доходы поступили в сумме 79 655,4 млн.руб., или 44,1% к плану года). Собственные доходы консолидированного бюджета (без учета безвозмездных поступлений) составили 68 571,0 млн. руб.

Из общей суммы доходов за январь-май 2021 года в областной бюджет поступило 60 929,9 млн.руб., или 38,9% к плану года, в консолидированные бюджеты муниципальных образований – 36 398,6 млн.руб. (с учетом финансовой помощи из областного бюджета).

Расходная часть консолидированного бюджета Ленинградской области за январь-май 2020 года исполнена в сумме 77 438,7 млн.руб., что составляет 35,4% к плану года и на 14,3% больше, чем за январь-май 2020 года (за январь-май 2020 года расходы составляли 67 730,2 млн.руб., или 31,7% к плану года). Областной бюджет по расходам исполнен в сумме 67 740,2 млн. руб., или 38,4% к плану года. Дефицит консолидированного бюджета составил 2 046,3 млн.руб., областного бюджета – 6 810,3 млн. руб.

Оборот розничной торговли в январе-мае 2021 года составил 211,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 10,3% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в мае 2021 года, соответственно, 46,5 млрд. рублей (на 18,1% больше).

Оборот общественного питания в январе-мае 2021 года составил 7,4 млрд рублей, или 124,1% к соответствующему периоду прошлого года, в мае, соответственно, 1,7 млрд рублей (2,2 раза больше).

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе-мае 2021 года составил 37,3 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем-маем 2020 года на 7,3%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-апрель 2021 года, составила 50408 рублей или 107,8% к аналогичному периоду предыдущего года.

Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-апреле 2021 года составила 102,8% к уровню января-апреля 2020 года.

Средний размер назначенной пенсии (без учета компенсационных выплат) на 1 июня 2021 года составил по области 16251,24 рублей, количество получателей пенсии – 485906 человека.

На 01.06.2021 в Ленинградской области:

- уровень регистрируемой безработицы в Ленинградской области имел значение 0,73% (справочно: в начале января 2021 года – 2,89; в начале июня 2020 года – 1,90%).

- трудоустроено на все виды работ 7242 человека

Безработными признаны 991 человек, на 8140 человек меньше, чем в мае 2020 года (9131 человек), которым назначена социальная выплата в виде пособия по безработице.

Для трудоустройства рабочих в начале июня 2021 года предлагались 24505 вакансий (76%), для инженерно-технических работников и служащих – 7529 вакансий (24%).

Напряженность на рынке труда в среднем

по Ленинградской области составила 0,3 незанятых граждан на одну вакансию.

По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 мая 2021 года составила 1898,7 тыс. человек (в том числе городское – 1278,5 тыс. человек, сельское – 620,2 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 6,0 тыс. человек или на 0,3%.

В январе-апреле родилось 4276 детей. Коэффициент рождаемости составил 6,9 человек на 1000 населения.

Умерло 10545 человек. Коэффициент смертности составил 17,0 человек на 1000 населения.

В отчетном периоде уровень младенческой смертности составил 3,4 на 1000 родившихся. Число умерших детей до года на территории Ленинградской области за январь-апрель 2021 года составило 15 человек.

Коэффициент естественной убыли населения составил 10,1 человек на 1000 населения.

Рост численности населения в январе–апреле 2021 года произошел за счет миграционного прироста. Миграционный прирост полностью компенсировал естественную убыль населения и превысил ее на 95%.

Основные показатели социально-экономического развития Ленинградской области и уровня жизни в регионе в сравнении с Российской Федерацией и Северо-Западным федеральным округом в 2020 году

(по данным оперативной отчетности Федеральной службы государственной статистики на 01.04.2021)

	Ленинградская область			Справочно	
	Значение	Место в Российской Федерации	Место в СЗФО	Российская Федерация	СЗФО
Индекс промышленного производства, в % к 2019 г.	98,6	45	7	97,1	97,0
в том числе обрабатывающие производства, в % к 2019 г.	100,2	42-43**	4	100,3	99,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными, млрд. руб.	1266,4	15	2	66354	7992,2
в том числе обрабатывающие производства, млрд. руб.	1067,7	10	2	45071	6301,5
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	85,2	27	1	6110,8	267,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, в % к 2019 г.	100,1	56	8	101,5	103,0
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	458,1	9	2	20118,4	2204,7
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, в % к 2019 г.	105,2	19	4	98,6	99,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млрд. руб.	206,8	9	2	9497,8	1070,9
Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в % к 2019 г.	82,0	69	8	100,1	89,8
Ввод в действие жилых домов: тыс. кв. м общей площади	2666,0	6	2	80,6 ¹	8886,5
в % к 2019 г.	91,0	68	8	98,2	94,1
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	480,6	18	2	33555	3394,2
Индекс физического объема оборота розничной торговли, в % к 2019 г.	106,5	1	1	95,9	99,5

¹ млн кв м

	Ленинградская область			Справочно	
	Значение	Место в Российской Федерации	Место в СЗФО	Российская Федерация	СЗФО
Индекс потребительских цен на товары и услуги в декабре 2020 г., в % к декабрю 2019	104,1	8	2	104,9	104,8
Реальные денежные доходы населения, в % к 2019 г.	100,2	10	2	97,0	99,2
Среднемесячная начисленная заработная плата, рублей	48271	21	6	51083	56827
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, в % к 2019 г.	102,7	80	11	106,0	104,5
Уровень зарегистрированной безработицы, в % от численности рабочей силы на 1 января 2021г. **	3,1	38	4	3,7	3,6
Численность официально зарегистрированных безработных на 1 января 2021	30,2	57	9	2773,1	265,3
Численность постоянного населения на 1 января 2021 года, тыс. человек	1893,0	26	2	146238,2	13953,0
Коэффициент рождаемости, чел. на 1000 населения	7,1	83	11	9,8	9,1
Коэффициент смертности, чел. на 1000 населения**	15,0	41	7	14,5	14,5
Коэффициент естественного прироста («-» убыли), чел. на 1000 населения	-7,9	59	8	-4,7	-5,4

** ранжирование произведено по возрастанию (чем больше величина, тем ниже место, занимаемое регионом)

*** аналогичное значение показателя имеют несколько субъектов Российской Федерации

Источники:

https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info_serlo/itog_2021/

https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info_serlo/osnovnye/

Анализ рынка объекта оценки

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

Недвижимое имущество в зависимости от своих физических параметров способно выполнять различные функции, выступая и как предмет потребления, и как средство производства (составная часть реальных активов, используемых в процессе хозяйственной деятельности).

Тип недвижимости – функциональное назначение объекта недвижимости, предъявляющее определенные требования к местоположению и иным характеристикам объекта.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения.
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Проанализировав сегменты российского рынка недвижимости, оценщик пришел к выводу, что объект оценки относится к сегменту рынка: коммерческая (торгово-офисная) недвижимость.

Анализ спроса и предложения на рынке объекта оценки

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью, сложностью получения достоверной информации о ценах сделок купли-продажи, децентрализацией торгов, высокими операционными издержками.

За последние годы рынок повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, оценщиков, юристов, финансовых организаций.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность:

- изменение общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;

- изменение в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделок купли-продажи недвижимости;

- изменение в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;

- изменение ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Анализ сегмента рынка коммерческой недвижимости

Торгово-офисные объекты — это здания или помещения, предназначенные для ведения торговой и административной деятельности. Выборка объектов, представленных для расчета аналитических показателей, сформирована зданиями и помещениям торгового-офисного назначения, исключая имущественные комплексы.

Анализ данных произведен на основе ofert, представленных на открытом рынке недвижимости в специализированных источниках. Объект оценки относится к сегменту рынка коммерческие (офисно-торговые) объекты.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

а) объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

б) физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);

в) факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

г) факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Коммерческая недвижимость по функциональному назначению может быть классифицирована на торговую, офисную и производственно-складскую (в соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости).

В стоимость 1 кв.м исследуемых объектов строительства включена стоимость права на земельный участок в тех случаях, когда к продаже предлагается отдельно стоящее здание (комплекс зданий).

Анализ ценообразующих факторов, использованных при определении стоимости объекта оценки

Ценообразующие факторы – это факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости. Как правило, к ним относят следующие:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав). Право собственности является абсолютным правом, дающим

собственнику возможность владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Поэтому стоимость объектов, находящихся в собственности выше, чем тех, которые находятся в аренде или имеют какие-то ограничения.

- условия финансирования. Цена зависит от условий финансирования сделки купли-продажи. Когда при продаже объекта возможна рассрочка, его цена будет выше, чем при единовременной оплате.

- местоположение объекта. В зависимости от местоположения стоимость объекта недвижимости может существенно отличаться от аналогичных объектов. Например, здание магазина, расположенное на оживленной улице в крупном городе и точно такое же здание, расположенное на окраине, будут иметь разную стоимость.

- назначение объекта недвижимости, разрешенное и фактическое использование. Возможность использовать объект способом, приносящим доход, формирует его рыночную стоимость. При этом, чем больший доход может быть получен от его использования, тем выше его цена. Доходность объекта во многом определяется его назначением. Например, наиболее высокие ставки аренды бывают при сдаче в аренду объектов торгового назначения.

- физические характеристики (площадь, размер, строительный объем, наличие инженерных коммуникаций, степень износа или завершенности строительства).

Применительно к оцениваемому в настоящем Отчете объекту недвижимости, ценообразующие факторы различаются при продаже и аренде.

Ценообразующие факторы при продаже объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом.

Передаваемые права, условия финансирования, условия рынка, условия сделки, глобальное и локальное местоположение, расположение относительно красной линии, размер (площадь), материал стен, наличие отдельного входа, расположение на этаже, тип объекта, физическое состояние здания, состояние внутренней отделки, функциональное назначение.

Ценообразующие факторы при аренде объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом.

Передаваемые права, условия финансирования, условия рынка, условия сделки, глобальное и локальное местоположение, расположение относительно красной линии, размер (площадь), материал стен, наличие отдельного входа, расположение на этаже, тип объекта, физическое состояние здания, состояние внутренней отделки, состав арендной ставки, функциональное назначение.

Подробное описание ценообразующих факторов, метод их определения или источник информации, а также размеры их влияния на рыночную стоимость, изложены в разделах определения рыночной стоимости сравнительным и доходным подходами.

Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок коммерческой недвижимости условно можно разделить, главным образом, на два крупных сегмента: рынок офисной недвижимости, рынок торговой недвижимости, рынок складской недвижимости. Безусловно, рынок начал свое развитие в 90-е гг. XX века, пройдя пик в середине нулевых, когда в городе стали появляться объекты, соответствующие высоким международным стандартам.

Несмотря на ситуацию, связанную с пандемией и ограничениями в работе многих бизнес-направлений, общий спрос на коммерческую недвижимость не снизился, а даже вырос.

Подход к выбору арендных площадей за последний период изменился. Большое количество арендаторов выбирают помещения формата street-retail, а помещения в бизнес-центрах, офисных центрах, торгово-развлекательных центрах, в свою очередь, освобождаются.

Обусловлено это тем, что арендаторы стремятся быть независимыми от управляющих компаний центров, т.е. иметь круглосуточный доступ в помещение, обладать возможностью осуществлять деятельность в режиме самоизоляции.

Спрос на покупку коммерческих объектов вырос, наблюдается тенденция инвестиции в арендный бизнес. В данный момент на рынке большое количество объектов представлены уже с существующими арендаторами и со средней доходностью 10-12% годовых.

Обзор предложений по продаже объектов офисно-торговой недвижимости, схожей с объектом аренды

Описание объектов-аналогов и объекта оценки Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	Договор (контракт) с Заказчиком	https://100real.ru/tosno/prodam-pomeschenie-svobodnogonaznacheniya-tosnenskiy-r-n-tosnenskoe-gorodskoe-poselenie-ul-maksimagorkogo-2-7221008	https://www.avito.ru/tosno/mercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145.7_m_1947295278	https://vsn.ru/g-tosno/sale-free-appointment/38263903-146-0-m-6300000-rub-sh-moskovskoe-tosnenskoe-gorodskoe-poselenie	https://cre.mirkvartir.ru/261731688/
Дата	01.07.2021 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40	Ленинградская область, Тосно, ул. Максима Горького, 2	Ленинградская область, Тосно, пр-т Ленина, 3	Ленинградская область, Тосно, Московское ш., 36	Ленинградская область, Тосно, проезд На Урицкого, 76
Описание здания	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	отд. стоящее
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Общая площадь, кв.м.	50,60	150,00	145,70	146,00	383,00
Этаж	2 этаж и выше	2 этаж и выше	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Отдельный вход	нет	нет данных	да	да	да
Физическое состояние	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Состояние отделки	Среднее состояние	Нет данных	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Цена продажи (предложения), руб. с НДС	Подлежит определению	4 800 000,00	7 285 000,00	6 300 000,00	17 000 000,00
Цена продажи (предложения) с НДС, руб./кв.м	Подлежит определению	32 000,00	50 000,00	43 150,68	44 386,42
Глобальное местоположение	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
Локальное местоположение	Тосно	Тосно	Тосно	Тосно	Тосно
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Наличие мебели	В целях оценки не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Функциональное назначение	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения

Обзор предложений по аренде объектов офисно-торговой недвижимости, схожей с объектом аренды.

Описание объектов-аналогов и объекта оценки Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	Договор (контракт) с Заказчиком	https://spb.move.ru/objects/sda_etsya_psn_ploschadyu_467_kv_m_tosno_prospekt_lenina_14_6856170867/	https://arendacre.mirkvartir.ru/255164088/	https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92_m_2074717154	https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_15_m_1860568857
Дата	01.07.2021 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40	Ленинградская область, Тосно, пр-кт Ленина, 14	Ленинградская область, Тосно, пр-кт Ленина, 142	Ленинградская область, Тосно, пр-т Ленина, 3	Ленинградская область, Тосно, ш. Барыбина, 60Б
Описание здания	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Общая площадь, кв.м.	50,60	467,00	135,00	92,00	15,00
Этаж	2 этаж и выше	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж и выше
Отдельный вход	нет	да	да	да	нет
Физическое состояние	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Арендная ставка, с НДС, руб./мес.	Подлежит определению	280 320,00	90 000,00	55 800,00	8 000,00
Арендная ставка, с НДС, руб./год	Подлежит определению	3 363 840,00	1 080 000,00	669 600,00	96 000,00
Арендная ставка, с НДС, руб./год/кв.м	Подлежит определению	7 203,08	8 000,00	7 278,26	6 400,00
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Глобальное местоположение	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
Локальное местоположение	Тосно	Тосно	Тосно	Тосно	Тосно
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Наличие мебели	В целях оценки не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Функциональное назначение	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним улучшений является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объектов оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объектов.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки предполагает отбор вариантов их альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

На практике анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объектов оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объектов оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объектов оценки.

Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости, как правило, проводится в два этапа: сначала для участка земли как условно свободного (незастроенного), а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих улучшений, оценщик анализирует возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих улучшений, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями может быть признано наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка превышает стоимость участка как свободного.

Результатом анализа рыночной ситуации и анализа НЭИ объектов является позиционирование объектов оценки на рынке в его текущем и наиболее эффективном использованиях с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции

недвижимости данного типа на открытом рынке и возможном характере будущего использования объекта.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, оценщик руководствуется нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

Анализ использования участка как условно незастроенного

Проводимый анализ должен выявить наилучшее и наиболее эффективное использование участка, занимаемого недвижимостью, как незастроенного. Вследствие того, что часть участка уже застроена, то следует сделать допущение, что строение отсутствует, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений. Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наилучшего и наиболее эффективного способа использования земельного участка необходимо провести анализ объекта в соответствии с несколькими критериями.

Первый из них - законодательно разрешенное использование (юридическая правомочность). Так как сведениями о земельном участке оценщик не располагает, то ответить на вопрос о возможном изменении его целевого назначения не представляется возможным.

Исходя из этого, дальнейшие критерии могут не рассматриваться.

В соответствии с вышесказанным, наилучшим и наиболее эффективным способом использования данного земельного участка будет его текущее использование, а именно многоэтажное жилищное строительство.

Анализ использования участка с имеющимися улучшениями

При выборе наиболее эффективного использования Оценщик руководствовался следующим:

- Объект аренды в настоящее время используется в качестве кафе-бара.
- Офисно-торговое использование способно принести наибольшую выгоду в сравнении с производственно-складским.
- Отсутствуют препятствия для использования объекта в качестве офисно-торгового назначения.

На основании изложенного, использовать рассматриваемый объект недвижимости допустимо в любых целях – торгового, офисного или иного назначения. При этом, по мнению оценщика, использование объекта в качестве офисно-торгового способно принести наибольшую выгоду (доход) собственнику.

Вывод: Наиболее эффективным использованием объекта аренды с имеющимися улучшениями является текущее использование.

Описание процесса оценки

Общая характеристика подходов к оценке

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) 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;

д) 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), а также их сочетания.

е) 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;

риски, характерные для оцениваемого объекта, так и для региона.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок торговых и офисных помещений, расположенных в городе Тосно Ленинградской области на дату оценки содержит достаточное количество предложений по объектам, схожих по характеристикам с оцениваемым. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости арендной платы.

Доходный подход

Согласно публикации Росимущества "Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений",

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычлняя сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

Последовательность реализации метода добавочной продуктивности недвижимости здесь не рассматривается (оставляется на усмотрение оценщика), т.к. метод требует гибкости, а сама оценка может быть по плечу только оценщику высшей квалификации (оценщику-консультанту), освоившему глубины теории оценки бизнеса.

Методом добавочной продуктивности недвижимости следует применять в крайних случаях, в условиях отсутствия объектов-аналогов и невозможности применения затратного и сравнительного подходов. Кроме того, результатом такого метода будет значение, менее достоверное, чем при применении затратного и (или) сравнительного подхода.

Таким образом, Оценщик принял решение не использовать доходный подход в рамках настоящего Отчета.

Затратный подход

Согласно публикации Росимущества "Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений",

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность

«частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Затратный подход к оценке стоимости арендной платы является достаточно обоснованным и учитывает основные факторы, влияющие на размер арендной платы, как следствие, имеет достаточно достоверный результат, поэтому будет использован в рамках настоящего Отчета.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости арендной платы помещения производится с применением сравнительного и затратного подходов.

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

На основании раздела Выбор подходов сравнительный подход используется для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости могут быть использованы следующие методы:

1. Метод прямого сравнения продаж

Метод прямого сравнения продаж основывается на сравнении продаж объектов идентичных с оцениваемым, по которым были заключены сделки в недавнем прошлом, или есть цены предложений идентичных объектов. Данный метод наиболее эффективен в условиях активного состояния рынка, обеспечивающего в большом объеме достоверные данные по совершаемым сделкам.

Если физические, технические и экономические характеристики объекта оценки и объекта сравнения идентичны, то поправки к стоимости сравниваемого объекта будут определяться только по элементам сравнения, указанным в Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости т.е. на состояние объекта, местоположение, условия рынка и т.д.

2. Метод аналогового сравнения продаж

Метод аналогового сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта на основе анализа цен продаж (или предложений) аналогичных (но не идентичных) объектов и корректировки стоимости аналогов на все отличия от объекта оценки по элементам сравнения (физические, технические и экономические, условия и время продаж и т.д.).

Функциональное и экономическое устаревание сравниваемых объектов вторичного рынка косвенным образом отражаются в цене продажи данных объектов. Поэтому при оценке на основе подхода сравнения рыночных продаж определению подлежит только физический износ, причем часто не величина износа, а его влияние на стоимость.

3. Метод направленных корректировок

Данный метод применяется в случае, когда при оценке нужно корректировать несколько различных параметров или характеристик, а «цены» параметров и коэффициенты торможения трудно или невозможно рассчитать из-за недостатка информации. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость/цену, а все корректировки подразделяются на два вида – повышающие стоимость/цену и понижающие ее. Данный метод позволяет скорректировать различия сравниваемых объектов по качественным характеристикам, не поддающимся количественному выражению, и по наличию дополнительных устройств.

Метод может быть применен тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать по меньшей мере два аналога. Причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам и соответственно по стоимости занимает промежуточное положение между аналогами.

В результате сравнения цена каждого аналога получает какое-то число как повышающих, так и понижающих корректировок. Если допустить, что корректировки имеют примерно равный вес по своему влиянию на стоимость, возможна ситуация, когда повышающая и понижающая корректировки полностью нейтрализуют друг друга. Действующей корректировкой называется такая, которая не подверглась нейтрализации корректировкой противоположного направления.

Нижним/верхним аналогом называются аналог, у которого обнаруживаются только действующие повышающие/понижающие корректировки.

Полная стоимость замещения оцениваемого объекта лежит в интервале между ценами нижнего и верхнего аналогов, а ее положение определяется числом действующих

повышающих корректировок у нижнего аналога и числом действующих понижающих корректировок у верхнего аналога:

Если аналогов больше двух, то стоимость объекта устанавливается в нескольких интервалах, а потом вычисляется среднее значение. При этом возможны два случая: 1) один нижний аналог и несколько верхних аналогов, когда все интервалы рассматриваются с одним и тем же нижним аналогом; 2) один верхний аналог и несколько нижних аналогов, когда все интервалы рассматриваются с одним и тем же верхним аналогом. По полученным значениям стоимости в каждом интервале рассчитывают среднее значение, которое представляет собой итоговый результат.

Выбор метода. Оценщиком было принято решение использовать метод аналогового сравнения продаж/предложений, поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах, что даст более достоверный результат, чем применение метода направленных корректировок. Метод прямого сравнения продаж не применялся, так как Оценщик не обнаружил предложения о продаже идентичных объектов.

Алгоритм расчета рыночной стоимости объекта оценки:

- Определяется сегмент рынка, к которому относится объект оценки (раздел 8 настоящего Отчета);
- Находятся аналогичные объекты на открытом рынке, с сопоставимыми характеристиками и параметрами, влияющими на оценку;
- Определяется единица сравнения объектов аналогов и объекта оценки (в данном случае стоимость одного квадратного метра);
- Производится расчет стоимости объекта оценки по выбранным объектам аналогам, к стоимости которых последовательно применяются корректировки.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, в рамках сравнительного подхода, необходимо сопоставление его с выбранными объектами сравнения, с целью корректировки их продажных цен (цен предложений) или исключения из списка объектов-аналогов. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа с учетом значимости каждого показателя.

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

Метод заключается в сопоставлении и анализе пар наборов данных по сопоставимым продажам. Этот метод позволяет избавиться от основного недостатка

метода парных продаж (парные продажи должны быть идентичным по оцениваемым параметрам во всем, кроме оцениваемого ценообразующего фактора). Т. е. в составе парных наборов данных, отличия могут быть и по некоторым другим параметрам, но в составе случайного набора данных эти параметры взаимно компенсируются. Таким образом, метод можно использовать на развитых рынках, когда количества аналогов превышает количество элементов сравнения

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные рублевые поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Надо сказать, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта.

Выбор метода внесения корректировок:

В соответствии с п. 24 ФСО №1: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Оценщик принял решение в настоящем Отчете использовать для расчета корректировок в рамках сравнительного подхода экспертные корректировки. Корректировки вносятся последовательно.

В рамках настоящего Отчета за единицу сравнения Оценщиком принимается 1 кв. м площади помещения.

В ходе предварительного анализа рынка, Оценщику удалось выявить на рынке недвижимости предложения о продаже объектов максимально сходных с оцениваемыми помещениями. Поэтому, опираясь на анализ рынка, Оценщик использует данные о таких предложениях для сравнительного подхода с учетом необходимых корректировок.

Анализ предложений, представленных на рынке недвижимости, производился с использованием информационных порталов Интернет.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод аналогового сравнения продаж/предложений при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Согласно пп. «е» 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 рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- 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;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В сложившихся условиях рынка использование всех элементов сравнения затруднительно, так как доступная на рынке недвижимости информация о произошедших сделках ограничена, а предложения продажи не дают полного представления о будущих условиях сделки. Поэтому в рамках настоящего Отчета Оценщик использует доступные элементы сравнения, позволяющие наиболее точно охарактеризовать объект недвижимости и условия осуществления сделки.

Подробное описание характеристик объектов-аналогов для оцениваемого объекта приведены в Таблице ниже.



Перечень выбранных объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода

Описание объектов-аналогов и объекта оценки Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	Договор (контракт) с Заказчиком	https://spb.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_467_kv_m_tosno_prospekt_lenina_14_685617_0867/	https://arendacre.mirkvartir.ru/255164088/	https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92_m_2074717154	https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_15_m_1860568857
Дата	01.07.2021 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40	Ленинградская область, Тосно, пр-кт Ленина, 14	Ленинградская область, Тосно, пр-кт Ленина, 142	Ленинградская область, Тосно, пр-т Ленина, 3	Ленинградская область, Тосно, ш. Барыбина, 60Б
Описание здания	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Общая площадь, кв.м.	50,60	467,00	135,00	92,00	15,00
Этаж	2 этаж и выше	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж и выше
Отдельный вход	нет	да	да	да	нет
Физическое состояние	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Арендная ставка, с НДС, руб./мес.	Подлежит определению	280 320,00	90 000,00	55 800,00	8 000,00
Арендная ставка, с НДС, руб./год	Подлежит определению	3 363 840,00	1 080 000,00	669 600,00	96 000,00
Арендная ставка, с НДС, руб./год/кв.м	Подлежит определению	7 203,08	8 000,00	7 278,26	6 400,00
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Глобальное местоположение	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
Локальное местоположение	Тосно	Тосно	Тосно	Тосно	Тосно
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Наличие мебели	В целях оценки не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Функциональное назначение	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения

К ценам аналогов должны быть сделаны следующие корректировки:

Первая группа элементов сравнения

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Корректировка на передаваемые права

У объекта оценки и у всех аналогов передается аренда – поправки не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Приведенные цены предусматривают типичные условия (единовременные ежемесячные платежи) – поправки не требуется.

Корректировка на условия рынка

Аналоги действительны (актуальны) на дату оценки – поправки не требуется.

Корректировка на условия сделки

В соответствии со "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Л.А. Лейфера (далее Справочник), значения скидки на торг цен предложения при активном рынке имеют следующее значения.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

Вторая группа элементов сравнения

Для определения величины корректировок по второй группе элементов сравнения используются показатели, имеющие качественные и количественные признаки.

Исходя из описания аналогов, к наиболее значимым факторам, влияющим на цену в рассматриваемом секторе, относятся: глобальное и локальное местоположение, размер (площадь), этаж, физическое состояние и состояние отделки, тип объекта и др.

При необходимости, в отсутствии в объявлениях о продаже объектов-аналогов, оценщик связывался по контактам, указанным в объявлении и устно по телефону уточнял необходимые сведения, если это было возможно.

Корректировка на глобальное местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для

объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами.

Поскольку в месте расположения объекта оценки (Ленинградская область) имеется небольшое, но достаточное количество предложений по аренде объектов, схожих с оцениваемым, подбор аналогов осуществлялся с учетом глобального местоположения. Поправка не требуется.

Корректировка на локальное местоположение

Вторым, не менее значим показателем местоположения, является локальное местоположение объекта оценки в пределах региона.

В месте расположения объекта оценки (г. Тосно) имеется небольшое, но достаточное количество предложений по аренде объектов, схожих с оцениваемым, подбор аналогов осуществлялся с учетом локального местоположения. Поправка не требуется.

Расположение относительно красной линии

Следующим, не менее значим показателем местоположения, является расположение объекта относительно красной линии или внутри квартала.

Данный фактор имеет следующее значение:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Корректировка на размер (площадь)

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект аналог.

Значения масштабного фактора определены согласно актуальным данным сайта <https://statielt.ru/>

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,638
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,25	0,616

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

Корректировка на материал стен

Данный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от материала стен, что позволяет сравнивать объекты, состоящие из сэндвич-панелей, деревянных объектов и капитальных объектов из кирпича либо бетона.

Значения коэффициента имеют следующие показатели.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		капит.	сэндвич	дерево
объект оценки	капит.	1	1,15	1,32
	сэндвич	0,87	1	1,15
	дерево	0,76	0,87	1

Корректировка на наличие отдельного входа

Данный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от наличия/отсутствия отдельного входа.

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,19
	Отдельного входа нет	0,84	1,00

Корректировка на этаж

Стоимость объекта недвижимости находится в зависимости от этажа, на котором он расположен. Объект оценки расположен на втором этаже. При этом не имеет отдельного входа, что является понижающей корректировкой. В указанном случае, расположение на первом или втором этаже не является существенно значимым. Оценщик принял решение отказаться от применения данной корректировки.

Корректировка на тип объекта

Важным фактором, влияющим на цену, является тип объекта – встроенное помещение, имеющее стену, общую с другими помещениями или отдельно стоящее здание. Значения коэффициента имеют следующие величины.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние объекта недвижимости можно условно разделить на хорошее (новое здание, недавно сделанный капитальный ремонт), удовлетворительное состояние (ремонт произведен достаточно давно, имеются существенные дефекты физического состояния), неудовлетворительное состояние (ветхое, аварийное здание).

Следует иметь в виду, что данный показатель весьма субъективный и не имеет точных границ. Потому, в отсутствии информации о физическом состоянии здания как объекта оценки, так и объекта-аналога, оценщик исходит из визуального осмотра объекта оценки и фотографий объектов-аналогов, указанных в предложениях. При отсутствии сведений о физическом состоянии и отсутствии фотографий для визуального осмотра в предложениях объектов-аналогов, оценщик исходит из предположения, что физическое состояние объекта-аналога соответствует объекту оценки.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Корректировка на состояние отделки

В отличие от предыдущей поправки, под состоянием отделки подразумевается состояние внутреннего ремонта помещения объекта оценки и объектов-аналогов.

Данный показатель также субъективен и не имеет точных границ. Потому, в отсутствии информации о состоянии отделки, как объекта оценки, так и объекта-аналога, оценщик исходит из визуального осмотра объекта оценки и фотографий объектов-аналогов, указанных в предложениях. При отсутствии сведений о состоянии отделки и отсутствии фотографий для визуального осмотра в предложениях объектов-аналогов, оценщик исходит из предположения, что состояние отделки объекта-аналога соответствует объекту оценки.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Корректировка на функциональное назначение

Функциональное назначение объекта – показатель, характеризующий физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

При отсутствии на рынке достаточного количества предложений по продаже/аренду объектов недвижимости, схожих с объектом оценки, в качестве аналогов могут быть взяты иные объекты. Корректировка имеет следующие значения.

Арендные ставки офисно-торговых объектов	Офисно-торговый объект свободного назначения	Высококласный офисный центр объект	Высококласный торговый объект	Объект общественного питания
Офисно-торговый объект свободного назначения	1,00	0,81	0,77	0,85
Высококласный офисный центр объект	1,24	1,00	0,95	1,05
Высококласный торговый объект	1,30	1,05	1,00	1,11
Объект общественного питания	1,17	0,95	0,90	1,00

Корректировка на наличие мебели

Размер корректировки определен согласно актуальным данным сайта <https://statrielt.ru/>

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

№	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
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,07	1,04

Корректировка на налог на добавленную стоимость

У всех представленных объектов-аналогов указана конечная сумма арендной ставки, независимо от того, кто выступает продавцом – физическое или юридическое лицо. В случае если продавец юридическое лицо – сумма НДС включена в стоимость, если иное не указано в объявлении. Таким образом, корректировка на величину НДС не требуется.



Расчет рыночной стоимости арендной платы объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировки по первой группе элементов сравнения					
Арендная ставка без корректировки, руб./кв.м./год		7 203,08	8 000,00	7 278,26	6 400,00
Набор передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		7 203,08	8 000,00	7 278,26	6 400,00
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		7 203,08	8 000,00	7 278,26	6 400,00
Дата		актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		7 203,08	8 000,00	7 278,26	6 400,00
Условия проведения сделки (скидка на торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		6 540,40	7 264,00	6 608,66	5 811,20
Корректировки по второй группе элементов сравнения					
Глобальное местоположение	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		6 540,40	7 264,00	6 608,66	5 811,20
Локальное местоположение	Тосно	Тосно	Тосно	Тосно	Тосно
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00



Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		6 540,40	7 264,00	6 608,66	5 811,20
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		6 540,40	7 264,00	6 608,66	5 811,20
Площадь, кв.м.	50,60	467,00	135,00	92,00	15,00
Корректировка		1,459	1,182	1,107	0,813
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		9 542,95	8 582,76	7 315,63	4 726,02
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		9 542,95	8 582,76	7 315,63	4 726,02
Наличие отдельного входа	нет	да	да	да	нет
Корректировка		0,85	0,85	0,85	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		8 111,51	7 295,35	6 218,29	4 726,02
Этажность	2 этаж и выше	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж и выше
Корректировка		0,85	0,85	0,85	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		6 894,78	6 201,04	5 285,54	4 726,02
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		6 894,78	6 201,04	5 285,54	4 726,02
Физическое состояние	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		6 894,78	6 201,04	5 285,54	4 726,02



Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		6 894,78	6 201,04	5 285,54	4 726,02
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		6 894,78	6 201,04	5 285,54	4 726,02
Функциональное назначение	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		6 894,78	6 201,04	5 285,54	4 726,02
Наличие мебели	В целях оценки не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		6 894,78	6 201,04	5 285,54	4 726,02
Результаты расчетов					
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м./год		6 894,78	6 201,04	5 285,54	4 726,02
Количество корректировок		4	4	4	2
Среднее значение (с учетом НДС), руб./кв.м./год	5 776,85				
Стандартное отклонение выборки	961,83				
Коэффициент вариации выборки, %	16,65				
Арендная плата (с учетом НДС), руб./год	292 308,49				
Арендная плата (с учетом НДС), наименьшая, руб./год	239 136,72				



Арендная плата (с учетом НДС), наибольшая, руб./год	348 875,88
Арендная плата (с учетом НДС), руб./мес.	24 359,04
Арендная плата (с учетом НДС), наименьшая, руб./мес.	19 928,06
Арендная плата (с учетом НДС), наибольшая, руб./мес.	29 072,99

Величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, определяется как средняя величина скорректированных цен подобранных аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость месячной арендной платы объекта недвижимости – нежилого помещения № 18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, по состоянию даты оценки, с учетом НДС,

находится в диапазоне от 19 928,06 руб. до 29 072,99 руб.

и, по мнению оценщика, составляет, составляет: 24 359,04 руб. в месяц.

Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами (в общем случае, специальные случаи рассмотрены ниже).

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты.

2. Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.

3. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.

4. Определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах. В общем случае, если в предполагаемых условиях аренды прямо не указано иное, должны быть учтены:

- налог на имущество – согласно действующему законодательству;
- затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам;
- минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);
- платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);
- отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, фасадов, замену крыльца и прочие работы, которые происходят редко, но стоят дорого).

5. Определить требуемый действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР.

6. Определить возможные прочие доходы от объекта аренды (например, доходы от парковочных мест, от вендинга, сдачи фасадов под рекламные места, от сдачи крыши под установку базовых станций сотовых операторов, установки банкоматов в холле, иные доходы).

7. Определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.

8. Определить требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.

9. Определить арендную ставку за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.

Таким образом, для реализации затратного подхода к оценке рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости, необходимо для начала определить стоимость самого объекта недвижимости (права собственности). В связи с тем, Оценщик не располагает сведениями и документами для оценки объекта аренды затратным подходом, а, кроме того, объект аренды является встроенным помещением, и, соответственно, затратный подход для его оценки не применим. Для расчета стоимости права собственности объекта аренды будет использован сравнительный подход.

Подробное описание характеристик объектов-аналогов для объекта аренды приведены в Таблице ниже.



Перечень объектов-аналогов (для расчета стоимости права собственности на объект аренды)

Описание объектов-аналогов и объекта оценки Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	Договор (контракт) с Заказчиком	https://100realт.ru/tosno/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-tosnenskiy-r-n-tosnenskoe-gorodskoe-poselenie-ul-maksima-gorkogo-2-7221008	https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145.7_m_1947295278	https://vsн.ru/g-tosno/sale-free-appointment/38263903-146-0-m-6300000-rub-sh-moskovskoe-tosnenskoe-gorodskoe-poselenie	https://cre.mirkvartir.ru/261731688/
Дата	01.07.2021 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40	Ленинградская область, Тосно, ул. Максима Горького, 2	Ленинградская область, Тосно, пр-т Ленина, 3	Ленинградская область, Тосно, Московское ш., 36	Ленинградская область, Тосно, проезд На Урицкого, 76
Описание здания	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	отд. стоящее
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Общая площадь, кв.м.	50,60	150,00	145,70	146,00	383,00
Этаж	2 этаж и выше	2 этаж и выше	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Отдельный вход	нет	нет данных	да	да	да
Физическое состояние	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Состояние отделки	Среднее состояние	Нет данных	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Цена продажи (предложения), руб. с НДС	Подлежит определению	4 800 000,00	7 285 000,00	6 300 000,00	17 000 000,00
Цена продажи (предложения) с НДС, руб./кв.м	Подлежит определению	32 000,00	50 000,00	43 150,68	44 386,42
Глобальное местоположение	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
Локальное местоположение	Тосно	Тосно	Тосно	Тосно	Тосно
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Наличие мебели	В целях оценки не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Функциональное назначение	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения

К ценам аналогов должны быть сделаны следующие корректировки:

Первая группа элементов сравнения

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Корректировка на передаваемые права

У объекта оценки и у всех аналогов право собственности – поправки не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Приведенные цены предусматривают типичные условия (единовременный платеж) – поправки не требуется.

Корректировка на условия рынка

Аналоги действительны (актуальны) на дату оценки – поправки не требуется.

Корректировка на условия сделки

В соответствии со "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Л.А. Лейфера (далее Справочник), значения скидки на торг цен предложения при активном рынке имеют следующие значения.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высокотренсовые офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокотренсовая торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Вторая группа элементов сравнения

Для определения величины корректировок по второй группе элементов сравнения используются показатели, имеющие качественные и количественные признаки.

Исходя из описания аналогов, к наиболее значимым факторам, влияющим на цену в рассматриваемом секторе, относятся: глобальное и локальное местоположение, размер (площадь), наличие отдельного входа, этаж, физическое состояние и состояние отделки, тип объекта.

При необходимости, в отсутствии в объявлениях о продаже объектов-аналогов, оценщик связывался по контактам, указанным в объявлении и устно по телефону уточнял необходимые сведения, если это было возможно.

Корректировка на глобальное местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами.

Поскольку объекты-аналоги подобраны с учетом глобального местоположения объекта оценки (Ленинградская область), поправка не требуется.

Корректировка на локальное местоположение

Вторым, не менее значим показателем местоположения, является локальное местоположение объекта оценки в пределах региона.

В месте расположения объекта оценки (г. Тосно) имеется небольшое, но достаточное количество предложений по аренде объектов, схожих с оцениваемым, подбор аналогов осуществлялся с учетом локального местоположения. Поправка не требуется.

Расположение относительно красной линии

Следующим, не менее значим показателем местоположения, является расположение объекта относительно красной линии или внутри квартала.

Данный фактор имеет следующее значение:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Корректировка на размер (площадь)

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект аналог.

Значения масштабного фактора определены согласно актуальным данным сайта сайта <https://statrielt.ru/>

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,638
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,25	0,616

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

Корректировка на материал стен

Данный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от материала стен, что позволяет сравнивать объекты, состоящие из сэндвич-панелей, деревянных объектов и капитальных объектов из кирпича либо бетона.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		капит.	сэндвич	дерево
объект оценки	капит.	1	1,20	1,41
	сэндвич	0,83	1	1,17
	дерево	0,71	0,85	1

Корректировка на наличие отдельного входа

Данный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от наличия/отсутствия отдельного входа.

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,19
	Отдельного входа нет	0,84	1,00

Корректировка на этаж

Стоимость объекта недвижимости находится в зависимости от этажа, на котором он расположен. Объект оценки расположен на втором этаже. При этом не имеет отдельного входа, что является понижающей корректировкой. В указанном случае, расположение на первом или втором этаже не является существенно значимым. Оценщик принял решение отказаться от применения данной корректировки.

Корректировка на тип объекта

Важным фактором, влияющим на цену, является тип объекта – встроенное помещение, имеющее стену, общую с другими помещениями или отдельно стоящее здание. Значения коэффициента имеют следующие величины.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние объекта недвижимости можно условно разделить на хорошее (новое здание, недавно сделанный капитальный ремонт), удовлетворительное состояние (ремонт произведен достаточно давно, имеются существенные дефекты физического состояния), неудовлетворительное состояние (ветхое, аварийное здание).

Следует иметь в виду, что данный показатель весьма субъективный и не имеет точных границ. Потому, в отсутствии информации о физическом состоянии здания, в котором расположен объект оценки и здания, в котором расположен объект-аналог, оценщик исходит из визуального осмотра объекта оценки и фотографий объектов-аналогов, указанных в предложениях. При отсутствии сведений о физическом состоянии и отсутствии фотографий для визуального осмотра в предложениях объектов-аналогов, оценщик исходит из предположения, что физическое состояние объекта-аналога соответствует объекту оценки.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Корректировка на состояние отделки

В отличие от предыдущей поправки, под состоянием отделки подразумевается состояние внутреннего ремонта помещения объекта оценки и объектов-аналогов.

Данный показатель также субъективен и не имеет точных границ. Потому, в отсутствии информации о состоянии отделки, как объекта оценки, так и объекта-аналога, оценщик исходит из визуального осмотра объекта оценки и фотографий объектов-аналогов, указанных в предложениях. При отсутствии сведений о состоянии отделки и фотографий для визуального осмотра в предложениях объектов-аналогов, оценщик исходит из предположения, что состояние отделки объекта-аналога соответствует объекту оценки.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Корректировка на функциональное назначение

Функциональное назначение объекта – показатель, характеризующий физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

При отсутствии на рынке достаточного количества предложений по продаже/аренду объектов недвижимости, схожих с объектом оценки, в качестве аналогов могут быть взяты иные объекты. Корректировка имеет следующие значения:

Цены офисно-торговых объектов	Офисно-торговый объект свободного назначения	Высококласный офисный центр объект	Высококласный торговый объект	Объект общественного питания
Офисно-торговый объект свободного назначения	1,00	0,81	0,79	0,86
Высококласный офисный центр объект	1,24	1,00	0,98	1,06
Высококласный торговый объект	1,27	1,03	1,00	1,09
Объект общественного питания	1,16	0,94	0,92	1,00

Корректировка на наличие мебели

Размер корректировки определен согласно актуальным данным сайта <https://statrielt.ru/>

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

№	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
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,07	1,04

Корректировка на налог на добавленную стоимость

У всех представленных объектов-аналогов указана конечная сумма продажи, независимо от того, кто выступает продавцом – физическое или юридическое лицо. В случае если продавец юридическое лицо – сумма НДС включена в стоимость, если иное не указано в объявлении. Таким образом, корректировка на величину НДС не требуется.



Применение корректирующих коэффициентов. Расчет рыночной стоимости права собственности объекта аренды.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировки по первой группе элементов сравнения					
Стоимость без корректировки, руб./кв.м.		32 000,00	50 000,00	43 150,68	44 386,42
Набор передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		32 000,00	50 000,00	43 150,68	44 386,42
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		32 000,00	50 000,00	43 150,68	44 386,42
Дата		актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		32 000,00	50 000,00	43 150,68	44 386,42
Условия проведения сделки (скидка на торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		28 704,00	44 850,00	38 706,16	39 814,62
Корректировки по второй группе элементов сравнения					
Глобальное местоположение	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		28 704,00	44 850,00	38 706,16	39 814,62
Локальное местоположение	Тосно	Тосно	Тосно	Тосно	Тосно
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		28 704,00	44 850,00	38 706,16	39 814,62
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		28 704,00	44 850,00	38 706,16	39 814,62



Площадь, кв.м.	50,60	150,00	145,70	146,00	383,00
Корректировка		1,203	1,197	1,197	1,411
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		34 528,07	53 684,01	46 346,24	56 166,94
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		34 528,07	53 684,01	46 346,24	56 166,94
Наличие отдельного входа	нет	нет данных	да	да	да
Корректировка		1,00	0,84	0,84	0,84
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		34 528,07	45 094,57	38 930,84	47 180,23
Этажность	2 этаж и выше	2 этаж и выше	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	0,85	0,85	0,85
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		34 528,07	38 330,39	33 091,22	40 103,20
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	отд. стоящее
Корректировка		1,00	1,00	1,00	0,89
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		34 528,07	38 330,39	33 091,22	35 691,85
Физическое состояние	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		34 528,07	38 330,39	33 091,22	35 691,85
Состояние отделки	Среднее состояние	Нет данных	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		34 528,07	38 330,39	33 091,22	35 691,85
Функциональное назначение	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		34 528,07	38 330,39	33 091,22	35 691,85
Наличие мебели	В целях оценки не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00



Цена после корректировки, руб./кв.м.		34 528,07	38 330,39	33 091,22	35 691,85
Результаты расчетов					
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		34 528,07	38 330,39	33 091,22	35 691,85
Количество корректировок		2	4	4	5
Среднее значение (с учетом НДС), руб./кв.м.	35 410,38				
Стандартное отклонение выборки	2 218,31				
Коэффициент вариации выборки, %	6,26				
Стоимость (с учетом НДС), руб.	1 791 765,27				
Стоимость (с учетом НДС), наименьшая, руб.	1 674 415,61				
Стоимость (с учетом НДС), наибольшая, руб.	1 939 517,54				

Величина рыночной стоимости объекта аренды – нежилого помещения № 18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40, рассчитанная сравнительным подходом, определяется как средняя величина скорректированных цен подобранных аналогов.

Вывод

На основании вышеизложенного, рыночная стоимость объекта аренды – нежилого помещения № 18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, примененным в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС,

находится в диапазоне от 1 674 415,61 руб. до 1 939 517,54 руб.

и, по мнению оценщика, составляет: 1 791 765,27 руб.

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации определен на основании источника информации «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А. принимаем в размере 11,5 % (среднее значение).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

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

$$\text{ПВД} = S * C_a,$$

где S - площадь, сдаваемая в аренду (Арендопригодная площадь), м^2 ;

C_a – арендная ставка, руб./ м^2 .

Арендопригодная площадь объектов-аналогов, сдающихся этажами или несколькими помещениями принимается равной общей площади помещений, включая вспомогательные помещения и места общего пользования.

б) Действительный валовой доход (ДВД) - это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы.

ДВД определяется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_3 \times K_C, \text{ где}$$

ПВД - потенциальный валовой доход;

K_3 - коэффициент загрузки площадей;

K_C - коэффициент сбора платежей.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей объекта. Потери арендной платы имеют место за счет

неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) ($K_{нд}$), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a}$$

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования;

K_n – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_c – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a – общее число арендных периодов в году (12 месяцев).

Потери арендной платы, процент недозагрузки принимаем равным 12,1%, согласно источнику «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А. в условиях активного рынка.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

в) Определение операционных расходов - Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

постоянные;

переменные (эксплуатационные);

расходы (резерв) на замещение.

К постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Условно-переменные расходы включают в себя коммунальные платежи, расходы по обеспечению безопасности, заработную плату обслуживающего персонала и налог на нее. К расходам на замещение относится резервный фонд на восстановление (на текущий ремонт), а также расходы на ремонт капитальный.

Операционные расходы принимаем равными 17,9%, согласно источнику «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А. в условиях активного рынка.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		17,0%	18,8%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Определение рыночной стоимости арендной платы объекта оценки методом капитализации доходов «обратной задачей»

Расчет стоимости арендной платы объекта оценки затратным подходом

Показатель	Расчет
Стоимость объекта недвижимости, руб.	1 791 765,27
Коэффициент капитализации, %	11,50%
Чистый операционный доход, руб./год	206 053,01
Операционные расходы и недозагрузка, %	30,00%
Потенциальный валовый доход, руб./год	294 361,44
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб./год	294 361,44
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб./мес.	24 530,12

Аналогичным образом производится расчет наименьшей и наибольшей рыночной стоимости объекта оценки.

Показатель	Расчет
Стоимость объекта недвижимости, наименьшая, руб.	1 674 415,61
Коэффициент капитализации, %	11,50%
Чистый операционный доход, руб./год	192 557,79
Операционные расходы и недозагрузка, %	30,00%
Потенциальный валовый доход, руб./год	275 082,56
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, наименьшая, руб./год	275 082,56
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, наименьшая, руб./мес.	22 923,55

Показатель	Расчет
Стоимость объекта недвижимости, наибольшая, руб.	1 939 517,54
Коэффициент капитализации, %	11,50%
Чистый операционный доход, руб./год	223 044,52
Операционные расходы и недозагрузка, %	30,00%
Потенциальный валовый доход, руб./год	318 635,02
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, наибольшая, руб./год	318 635,02
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, наибольшая, руб./мес.	26 552,92

Таким образом, рыночная стоимость месячной арендной платы объекта недвижимости – нежилого помещения № 18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40, рассчитанная Затратным подходом, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС,

находится в диапазоне от 22 923,55 руб. до 26 552,92 руб.

и, по мнению оценщика, составляет, составляет: 24 530,12 руб. в месяц.

Согласование результатов оценки

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета использовались два подхода – сравнительный и затратный.

Расчет весовых коэффициентов, применяемых к используемым подходам к оценке рыночной стоимости недвижимости

Критерий	Подход/Баллы	
	Затратный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	5	5
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	5	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	5
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	5	5
Общее количество баллов	20	20
	40	
Итоговые весовые коэффициенты	0,500	0,500

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС	не применялся	–
Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	24 359,04	0,500
Результаты затратного подхода, руб. с учетом НДС	24 530,12	0,500
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	24 444,58	
Величина НДС, руб.	4 074,10	
Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС	20 370,48	

Таким образом, исходя из полученных результатов и приведенных выше рассуждений, Оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость месячной арендной платы объекта недвижимости – нежилого помещения № 18/1, общей площадью 50,6 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, дом 40, по состоянию на 21 июня 2021 г., без учета НДС, составляет:
20 370,48 руб. (Двадцать тысяч триста семьдесят рублей 48 копеек)
Величина НДС (20%): 4 074,10 руб. (Четыре тысячи семьдесят четыре рубля 10 копеек).
Рыночная стоимость с учетом НДС: 24 444,58 руб. (Двадцать четыре тысячи четыреста сорок четыре рубля 58 копеек).

Границы интервала, в пределах которых может находиться рыночная стоимость

Согласно Справочнику "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7)" 2017 г. под ред. Лейфера Л.А., неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке составляет:

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококласные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Высококласная торговая недвижимость	12,5	11,6	13,4
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,5	15,5	17,5
Земельные участки			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,5	12,7	14,3
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,5	11,7	13,3
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,5	14,5	16,5
4.1. Земельные участки под МЖС	13,0	12,2	13,8
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,5	9,9	11,1
5. Земельные участки под объекты рекреации	17,0	16,0	18,0
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5	13,6	15,4
Жилая недвижимость			
1. Квартиры	5,5	5	6
2. Жилые дома и коттеджи	8,5	8	9

Выявление границ интервала производится путем сравнения полученных значений границ интервала в результате применения соответствующего подхода с одной стороны и расчетом, производимым как результат применения подхода, скорректированный на величину неопределенности по Справочнику под ред. Лейфера Л.А.

По стоимости объектов-аналогов наименьшая стоимость определена по формуле:

*Наименьшее значение стоимости среди объектов-аналогов за единицу сравнения * количество единиц сравнения в оцениваемом объекте*

А наибольшая стоимость определена по формуле:

*Наибольшее значение стоимости среди объектов-аналогов за единицу сравнения * количество единиц сравнения в оцениваемом объекте*

По справочнику Лейфера Л.А. наименьшая стоимость определена по формуле:

*Стоимость, полученная в результате применения подхода * (1 - значение неопределенности по Лейферу Л.А. / 100)*

А наибольшая стоимость определена по формуле:

*Стоимость, полученная в результате применения подхода * (1 + значение неопределенности по Лейферу Л.А. / 100)*

Границы интервала определяются в следующих величинах:

Границы интервала	По стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	По стоимости объектов-аналогов в затратном подходе	По справочнику Лейфера Л.А.	Итого
Стоимость наименьшая, округленно, руб.	19 928,06	22 923,55	21 511,23	19 928,06
Стоимость наибольшая, округленно, руб.	29 072,99	26 552,92	27 377,93	29 072,99

Границами интервала, по мнению Оценщика, являются наименьшее и наибольшее значение из полученных стоимостей различных вариантов определения границ.

Таким образом, исходя из полученных результатов и приведенных выше рассуждений, Оценщик пришел к следующему выводу, что границами интервала границы интервала, в пределах которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, составляют:

от 19 928,06 руб. до 29 072,99 руб.

Используемые методические и нормативно-технические материалы

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ
3. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
5. Информационные газеты и журналы, интернет-сайты.

Приложения/Документы

Приложение 1. Документы, предоставленные заказчиком


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" февраля 2013 года

Документы-основания: • Договор о порядке использования закрепленного за муниципальным учреждением культуры имущества муниципального образования "Тосненский район Ленинградской области" на праве оперативного управления от 01.03.2004

- Дополнительное соглашение от 25.04.2012г. к договору о порядке использования имущества Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области закрепленного за Муниципальным казенным учреждением "Социально-культурный комплекс "Космонавт" на праве оперативного управления
- Дополнительное соглашение №1 от 01.06.2012г. к договору о порядке использования имущества Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области закрепленного за Муниципальным казенным учреждением "Социально-культурный комплекс "Космонавт" на праве оперативного управления

Субъект (субъекты) права: Муниципальное казенное учреждение "Социально-культурный комплекс "Космонавт", ИНН: 4716024497, ОГРН: 1024701895580, дата гос.регистрации: 23.06.1997, наименование регистрирующего органа: Тосненское территориальное отделение Учреждение юстиции Ленинградской областной регистрационной палаты, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ленинградская область, г.Тосно, пр.Ленина, д.40

Вид права: Оперативное управление

Объект права: СКК "Космонавт", назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 1140,2 кв. м, инв.№ 11745, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, г.Тосно, просп.Ленина, д.40

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-29/003/2010-254

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" февраля 2013 года сделана запись регистрации № 47-47-29/021/2013-059

Регистратор Федорова М. А.


 (подпись)



47 А Б 845729



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

Раздел 1

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

На основании запроса от 02.02.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.02.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	(или объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
05.02.2018 № 47/129/003/2018-367		
Кадастровый номер:	47:26:0000000:26892	
Номер кадастрового квартала:	47:26:0607003	
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 47-78-29/003/2010-254, Инвентарный номер: 11745	
Адрес:	Ленинградская область, г.Тосно, просп.Ленина, д.40	
Площадь, м²:	1140.2	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	СКК "Космонавт"	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	5358415.51	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:26:0607003:70	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Сибиченков Владислав Сергеевич	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА №2 (полное наименование должности)	Копыгина Н. Б. (инициалы, фамилия)	





Раздел 2

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

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
05.02.2018 № 47/129/003/2018-367			
Кадастровый номер:		47:26:0000000:26892	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Тосненское городское поселение Тосненского района Ленинградской области		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47-78-29/003/2010-254 от 30.04.2010		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Муниципальное казенное учреждение "Социально-культурный комплекс "Космонавт", ИНН: 4716008907		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Оперативное управление, № 47-47-29/021/2013-059 от 20.02.2013		
3. Документы-основания:	3.2. сведения не представляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА №2 (полное наименование должности)		Копыгина Н. Б. (инициалы, фамилия)	





1
Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Тосненское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание МКУ "Социально-культурный комплекс "
Космонавт"

назначение нежилое

использование нежилое

адрес объекта

или

местоположение

Ленинградская область

Тосненский район

г.Тосно

пр.Ленина

дом № 40

Составлен по состоянию на 21 февраля 2018г.

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

Год постройки: 1968
Год капремонта : 2018

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 15.07.2002 г. № 27

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (№17.1.1160.07.11)

И. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
	Госненское городское поселение Тосненского района Ленинградской области		целое

II. Учет запрещений и арестов

НАЛОЖЕНО	СНЯТО

III. Общие сведения

- | | | | |
|--|----------------|---|--------------|
| 1. Серия, тип проекта | ___ | 11. Площадь квартир*, кв.м | ___ |
| 2. Число этажей:
надземных: <u>2.</u>
подземных: <u>нет.</u> | | 12. Год постройки | <u>1968.</u> |
| 3. Площадь застройки, кв.м | <u>985.3.</u> | 13. Год последнего капремонта | <u>2018.</u> |
| 4. Объем здания, куб.м | <u>9440.</u> | 14. Стоимость восстановительная
в ценах 1969г., руб. | |
| 5. Общая площадь, кв.м | <u>1186.7.</u> | 15. Стоимость действительная
в ценах 1969г., руб. | |
| 6. Площадь, кв.м | <u>1186.7.</u> | 16. Балансовая стоимость, руб. | ___ |
| 7. Основная площадь, кв.м | <u>823.0.</u> | 17. Физический износ, % | <u>13.</u> |
| 8. Площадь балконов
лоджий и террас, кв.м | ___ | 18. Эксплуатационная организация | |
| 9. Число лестниц | ___ | | |
| 10. Уборочная площадь
лестничных клеток, кв.м | ___ | | |

* соответствует определению общей площади жилых помещений, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМБТИ (W17.1.1160.07.11)



IV. Общая стоимость в ценах текущего года, руб

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
Восстано- вительная	Действит- ельная	Восстано- вительная	Действит- ельная	Восстано- вительная	Действит- ельная	Восстано- вительная	Действит- ельная

V. Уборочная площадь земельного участка, кв.м

Всего	Дворовая территория							Уличный тротуар				Арочные проезды			
	в том числе							в том числе				в том числе			
	асфальт. покрытие		прочие замощения	площадь оборудов		грунт	зеленые насаждения	Всего	асфальт	зеленые насаждения	грунт	Всего	асфальт	прочие покрытия	
	проезд	тротуар		детские	спортивн.										асфальт
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	

VI. Благоустройство площади строения*

	Площадь, кв.м										Количество		
	Электро- освещение	Водопровод	Канализация	Отопление		Горячее водоснабжение	Ванны и души	Газоснабжение	Напольные электроплиты	Телефон	Лифтов		
				центральное	печное						грузо- пассажирских	пассажирских	мусоропроводов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Всего	1186,7	1186,7	1186,7	1186,7						1186,7			

* Разделы VII (Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат), VIII (Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно - планировочных особенностей), IX (Распределение площади нежилых помещений), XVI (Подсчет стоимости 1 кв.м площади квартиры) для нежилых строений, не имеющих в своем составе жилых помещений, не заполняются.

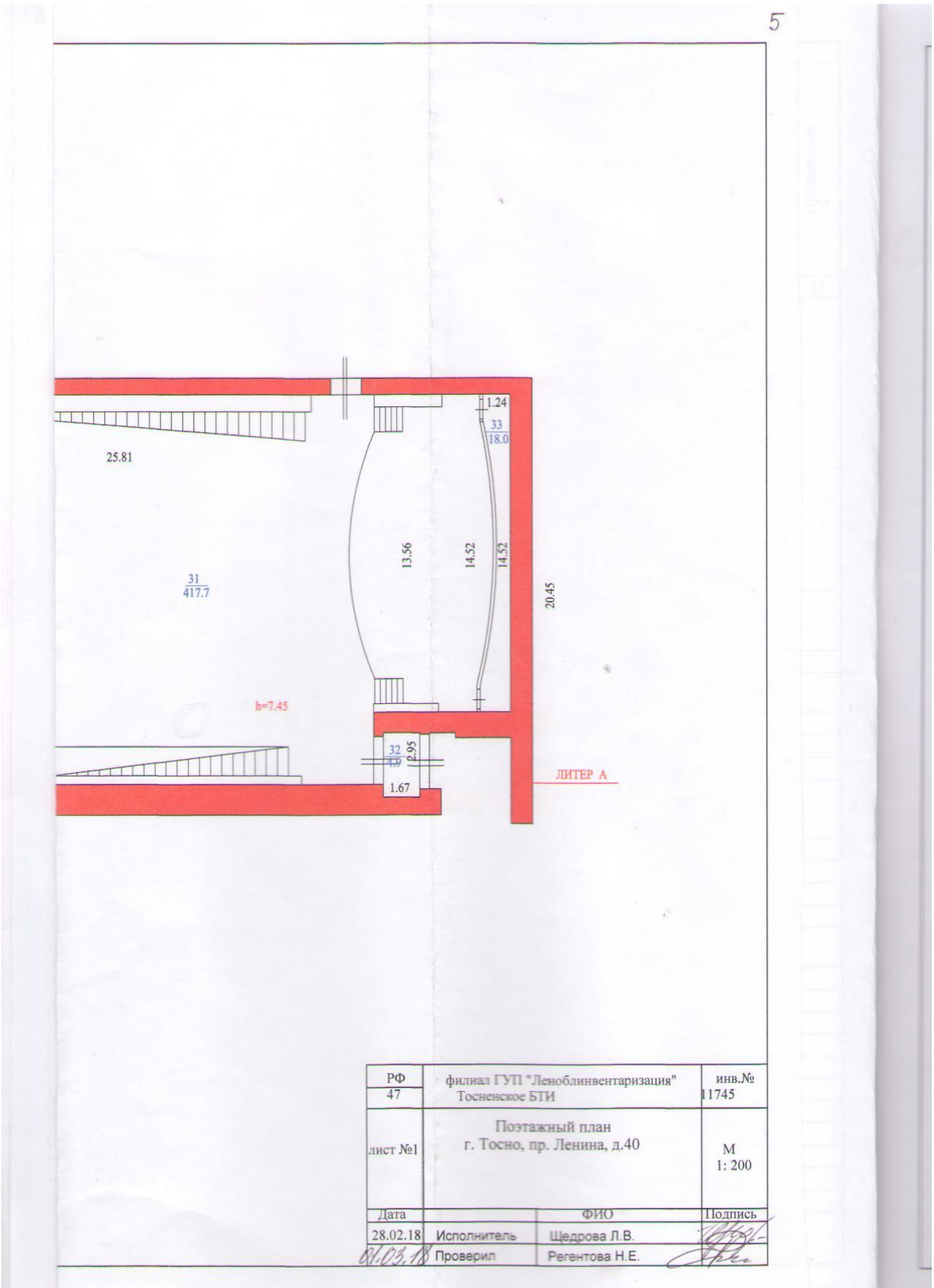
Х. Экспликация к поэтажному плану дома (здания)

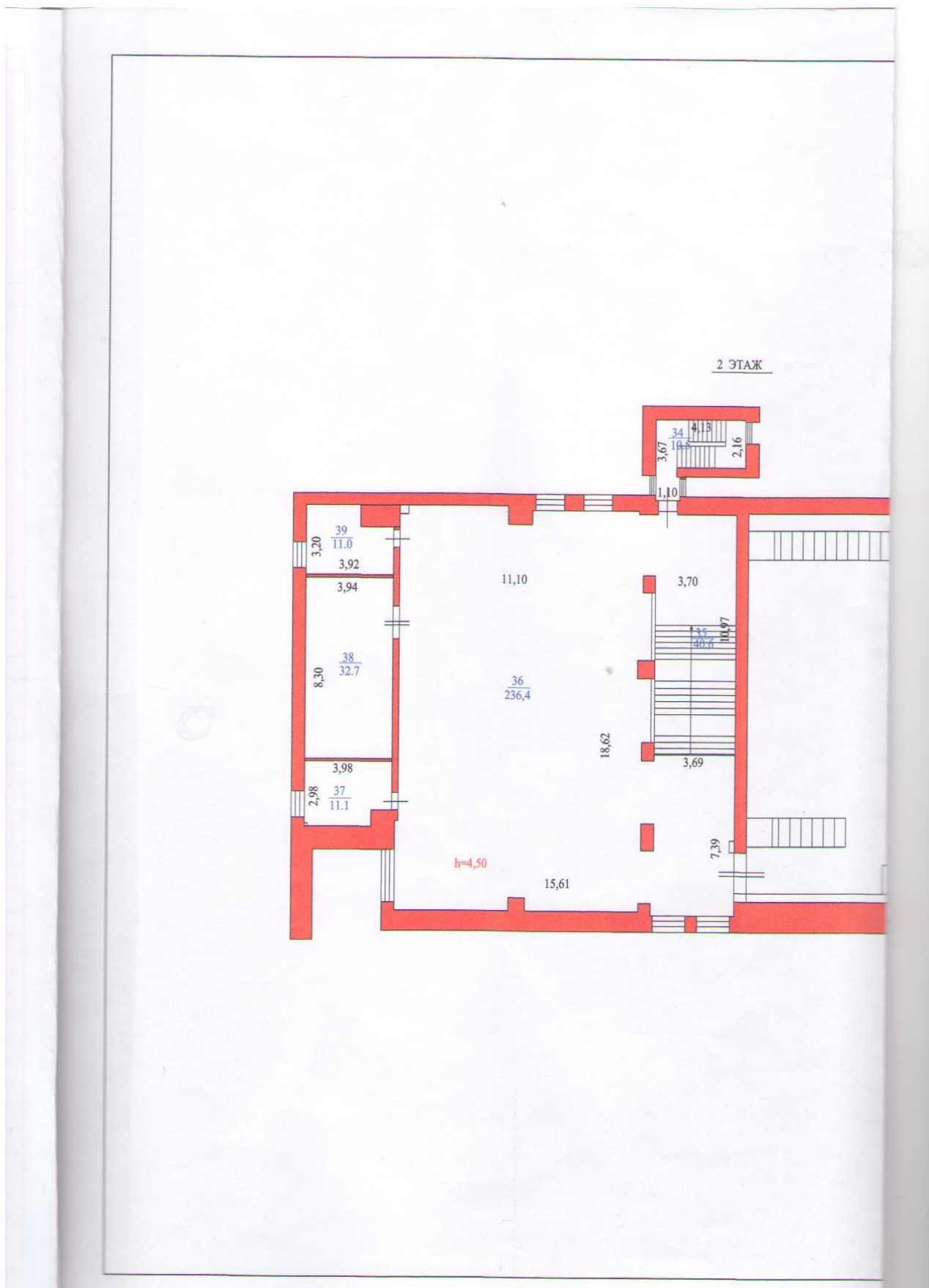
Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе		Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее			
						основная, кв.м		вспомогательная, кв.м			
А	1	1									
			1	тамбур	1,33*2,91	3,9	3,9		3,9		
			2	холл	0,25*2,55+ 0,25*0,99+ 1,93*1,29+ 5,22*7,91+ 2,80*2,57- 0,24*0,56	51,7	51,7	51,7			
			3	подсобная	2,20*2,43- 0,28*1,12	5,0	5,0		5,0		
			4	тамбур	2,52*1,25+ 0,46*0,87	3,6	3,6		3,6		
			5	лестница	3,70*9,04	33,4	33,4		33,4		
			6	тамбур	1,88*0,96	1,8	1,8		1,8		
			7	туалет	1,75*1,88	3,3	3,3		3,3		
			8	подсобная	2,53*1,98	5,0	5,0		5,0		
			9	туалет	2,90*5,46- 0,12*1,12+ 0,90*1,28	16,9	16,9		16,9		
			10	туалет	2,35*0,81+ 2,80*0,98+ 0,98*1,37	6,0	6,0		6,0		
			11	тамбур	2,35*1,10	2,6	2,6		2,6		
			12	гардеробная	2,43*4,33	10,5	10,5	10,5			
			13	подсобная	1,46*2,61	3,8	3,8		3,8		
			14	подсобная	1,46*2,63	3,8	3,8		3,8		
			15	туалет	0,93*1,31	1,2	1,2		1,2		
			16	тамбур	1,15*1,31	1,5	1,5		1,5		
			17	душевая	2,50*2,21- 1,59*1,06	3,8	3,8		3,8		
			18	коридор	1,45*6,71+ 1,21*0,47+ 2,27*5,39- 0,18*1,13+ 6,32*1,18- 0,05*0,47+ 1,55*2,87	34,2	34,2		34,2		
			19	кабинет	3,54*5,70- 0,18*0,33- 0,23*0,65	20,0	20,0	20,0			
			20	кабинет	2,81*3,52	9,9	9,9	9,9			

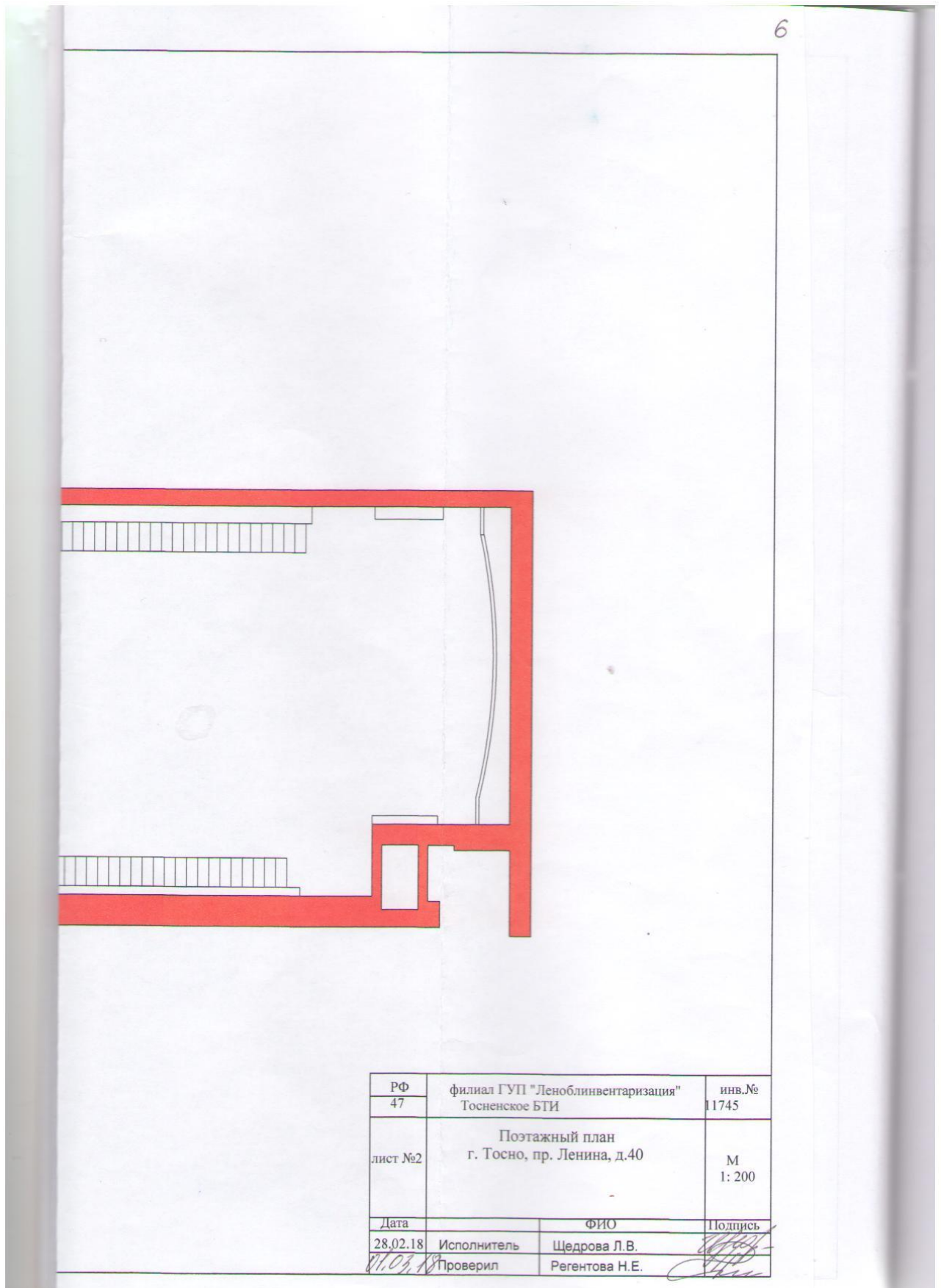
4

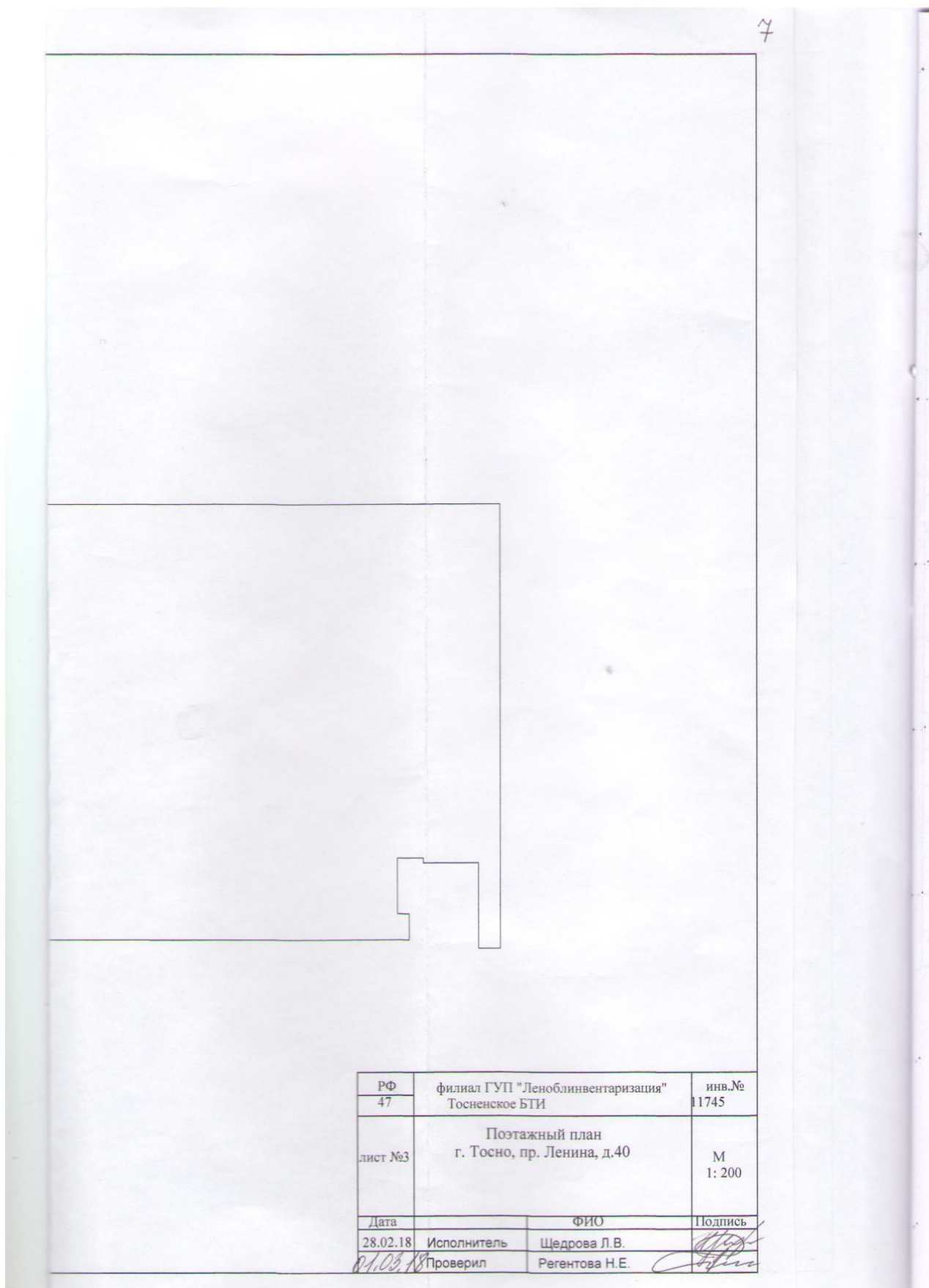
Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								основная, кв.м	вспомогательная, кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			21	кабинет	$3,53*6,23-0,22*0,92-0,89*1,11$	20,8	20,8	20,8				
			22	кабинет	$3,15*4,10$	12,9	12,9	12,9				
			23	кабинет	$2,50*4,03-0,10*0,49$	10,0	10,0	10,0				
			24	водомерный узел	$2,88*3,70-0,15*0,69$	10,6	10,6		10,6			
			25	коридор	$1,15*4,92$	5,7	5,7		5,7			
			26	подсобная	$3,71*3,27$	12,1	12,1		12,1			
			27	подсобная	$2,45*2,53$	6,2	6,2		6,2			
			28	щитовая	$2,40*2,25$	5,4	5,4		5,4			
			29	подсобная	$2,65*1,07$	2,8	2,8		2,8			
			30	лестничная клетка	$1,15*1,01-0,05*0,12+0,44*1,02+4,12*2,19$	10,6	10,6		10,6			
			31	зал	$16,65*18,07+0,39*2,86+3,30*2,89+0,39*1,76+7,59*13,56+2,89*0,57+0,54*1,72$	417,7	417,7	417,7		7,45		
			32	тамбур	$2,95*1,67$	4,9	4,9		4,9			
			33	подсобная	$1,24*14,52$	18,0	18,0		18,0			
		а	47	пристройка	$4,70*5,42+0,35*2,44-0,30*0,19*2-0,19*0,19*2$	26,1	26,1		26,1	2,75		
					Итого по 1 этажу	785,7	785,7	553,5	232,2			
А	2	1										
			34	лестничная клетка	$1,10*1,09+0,42*0,97+4,13*2,16$	10,5	10,5		10,5			
			35	лестница	$3,70*10,97$	40,6	40,6		40,6			

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								основная, кв.м	вспомогательная, кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			36	зал	3,69*7,39 +0,13*0,18- 0,18*0,53+ 17,33*6,19 +2,8*0,6- 0,57*0,57+ 0,43*2,93+ 0,41*3,11- 0,83*0,25+ 0,6*2,79+ 5,66*0,65- 0,15*0,87+ 4,97*18,62+ 0,15*4,1 -0,40*0,40	236,4	236,4	236,4				
			37	подсобная	3,98*2,98- 0,75*0,95- 0,13*0,13	11,1	11,1		11,1			
			38	подсобная	8,30*3,94	32,7	32,7		32,7			
			39	подсобная	3,92*3,20- 1,02*1,51	11,0	11,0		11,0			
					Итого по 2 этажу	342,3	342,3	236,4	105,9			
A		Отм.5,51										
			40	лестничная клетка	4,12*2,17+ 0,41*1,09+ 1,26*1,10	10,8	10,8		10,8	3,31		
			41	коридор	2,86*1,12	3,2	3,2		3,2			
			42	коридор	1,69*1,12	1,9	1,9		1,9			
			43	подсобная	2,38*2,72	6,5	6,5		6,5			
			44	подсобная	2,20*1,45	3,2	3,2		3,2			
			45	помещение	3,41*5,88+ 1,63*0,19	20,4	20,4	20,4				
			46	помещение	3,48*3,64	12,7	12,7	12,7				
					Итого	58,7	58,7	33,1	25,6			
					ВСЕГО	1186,7	1186,7	823,0	363,7			
					В том числе							
A					по литерам :							
					строение	1160,6	1160,6	823,0	337,6			
a					пристройка	26,1	26,1		26,1			









РФ	филиал ГУП "Леноблинвентаризация"	инв.№
47	Тосненское БТИ	11745
лист №3	Позтажный план г. Тосно, пр. Ленина, д.40	М 1: 200
Дата	ФИО	
28.02.18	Исполнитель	Щедрова Л.В.
01.03.18	Проверил	Регентова Н.Е.

XI. Исчисление площадей и объемов строений, сооружений, расположенных на участке

Литера	Наименование строений и сооружений	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
A	здание МКУ "Социально-культурный комплекс "Космонавт"	$5,39*4,15-0,35*0,90-0,36*1,0$	21,7	2,75	60
		$5,39*3,24-0,35*0,90-0,36*1,0$	16,8	7,69	129
		$20,05*49,15+0,40*1,0*2-3,20*3,54*2$	963,6	9,60	9251
					9440
		Итого	1002,1		
	Общее количество этажей	надземных - 2, подземных - 0			
a	пристройка	$4,80*5,50$	26,4	2,85	75
		Итого	1028,5		

ХII. Техническое описание строения или его основных частей и определение износа

ЗДАНИЕ МКУ "СОЦИАЛЬНО-
КУЛЬТУРНЫЙ КОМПЛЕКС "
КОСМОНАВТ" ЛИТЕРА А

ГОД ПОСТРОЙКИ 1968
ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ 2

СБОРНИК № 34
ТАБЛИЦА № 18

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа	Удельн. вес по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельн. вес после цк	Процент износа	Проц износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	ленточный монолитный	отдельные глубокие трещины,	4	1	4	30	1,2
2	Стены и перегородки	кирпичные толщиной в 2,5 кирпича	отслоение и отпадение штукатурки стен карнизов и перемычек	16	1	16	30	4,8
3	Кровля	рулонная мягкая	хорошее	8	1	8	5	0,4
4	Перекрытия	железобетонные	удовлетворительное	14	1	14	25	3,5
5	Полы	цементная стяжка	хорошее	8	1	8	5	0,4
6	Проемы а) окна	стеклопакеты	хорошее	6	1	6	5	0,3
	б) двери	заводского изготовления, окрашены	хорошее					
7	Лестницы	железобетонные	хорошее	3	1	3	20	0,6
8	Отделка внутренняя	мокрая штукатурка	хорошее	9	1	9	5	0,45
9	Отделка наружная	металлические панели	хорошее					
	Сан-тех. устр-ва							
10	Эл-тех. устр-ва	скрытая проводка	хорошее					
	Звукотехн. и слаботочные устр-ва	имеются	хорошее					
	Кинопроекторные устр-ва	имеются	хорошее					
11	Механические устр-ва	имеются	хорошее	25	1	25	5	1,25
12	Прочие работы	отмостка, крыльца	хорошее	7	1	7	5	0,35
			ИТОГО	100		100		13,25

Процент износа приведенный к 100 = $13,25 * 100 / 100,00 = 13$

9

XIII. Техническое описание нежилых пристроек неотапливаемых подвалов, служебных построек

пристройка лит. а								
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Удел.веса по табл.	Ценност. коэфф.ц.	Удел.веса после ЦК.	Описание элементов	Удел.веса по табл.	Ценност. коэфф.ц.	Удел.веса после ЦК.
Стены	металлический каркас	17	1	17				
Перекрытия		27						
Крыша	металлическая	11	1	11				
Полы	цементная стяжка	11	1	11				
Проемы а) окна	стеклопакеты							
б) двери	металлопластиковые	6	1	6				
Отделка	окраска	3	1	3				
Электроосвещение	имеется	7	1	7				
Прочие работы	отмостка	7	1	7				
	износ = 5% ИТОГО	104		77	ИТОГО			

XIV. Техническое описание сооружений на участке

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры, м			Площадь, кв.м	Объем, куб.м	Процент износа, %
			Длина	Ширина	Высота (глубина)			

XV. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1969 г.

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Стоим. измер. после цен. коэф.	Надбавки к стоим. измер	Коэффициенты к стоим. измер	Стоимость измер. с попр.	Объем, площадь, кол-во	Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость
А	здание МКУ "Социально-культурный комплекс "Космонавт"	34	18	м3	29,40	1,00	29,40			29,40	9440		13	
а	пристройка	14	40	м3	5,26	0,77	4,05			4,05	75		5	
	ИТОГО													

Балансовая стоимость согласно справке:

XVIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Ситуационный план	28.02.2018.	1:500	1	
2	Позэтажный план дома (здания)	28.02.2018.	1:200	3	

« 28 » 02 2018 г.

Исполнил Л.В. Щедрова

« 01 » 03 2018 г.

Проверил Н.Е. Регентова

« 01 » 03 2018 г.

Директор БТИ Ж.Е. Петрова



XV. Нечисленные стоимости строений и сооружений в ценах 1967г.

Классификация	Площадь помещений		Материалы	Стоимость материалов по 1967г.	Стоимость работ по 1967г.	Стоимость строений и сооружений по 1967г.	Стоимость строений и сооружений по 1967г.	Стоимость строений и сооружений по 1967г.	Стоимость строений и сооружений по 1967г.	Стоимость строений и сооружений по 1967г.
	в кв. метрах	в рублях								
1. Здания МСУ (административные)	14	18	14	28,20	1,20	29,40				
2. Здания МСУ (склады)	14	45	14							
3. Итого										

Вспомогательные строения - отдельно строены

XVIII. Перечень документов, прилагаемых к отчету

№ п/п	Наименование документа	Дата	Листов	Кол-во экз.
1	Акты обследования зданий	28.02.1968	1	1
2	Протокол общего собрания (сборки)	28.02.1968	1	1

ПРОШУ
ПРОУМЕРЯНО
В КОЛИЧЕСТВЕ
11 ЛИСТОВ
ОТВЕЧАЮЩИЙ
ДИРЕКТОР

Приложение 2. Объекты-аналоги сравнительного подхода

https://spb.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_467_kv_m_tosno_prospekt_lenina_14_6856170867/

Помещение свободного назна: x +
 spb.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_467_kv_m_tosno_prospekt_lenina_14_6856170867/
 Недвижимость на Move.ru → Ленинградская область → р-н. Тосненский → г. Тосно → пр-кт. Ленина

Сдам помещение свободного назначения, 467 м², Тосно, проспект Ленина, 14

280 320 ₽ цена за м²
 600 ₽
 руб дол евро в месяц без комиссии

Тосненский р-н г. Тосно
 пр-кт Ленина 14
 Московское ш. 58 км от КАД

★ Добавить в избранное

14 мая 27 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 03:37

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Клюева Алена Гарьевна
 +7 (911) 935-37-33
 +7 (911) 935-37-33

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ЦБ РФ

USD	73.35 ₽	-0.26 ₽	▼
EUR	87.03 ₽	-0.05 ₽	▼

Помещение свободного назна: x +
 spb.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_467_kv_m_tosno_prospekt_lenina_14_6856170867/

EUR 87.03 ₽ -0.05 ₽ ▼

BITCOIN

BTC 2489882 ₽ -89559 ₽ ▼

ПСН в аренду

Цена:	280 320 ₽ в месяц	Общая площадь:	467 м ²
Цена за м ² :	600 ₽	Дата публикации:	14 мая
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 03:37
Тип объекта:	псн	ID:	685-617-086-7
Тип объявления:	вторичка		



Помещение свободного назна- x +

spb.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_467_kv_m_tosno_prospekt_lenina_14_6856170867/

Школа № 4 23 23А 4к1 проспект Магнит Яндекса Условия использования

Как добраться Создать свою карту

Бузы Алтеки Больницы Детские сады Спортзалы Кафе, рестораны Магазины Школы Парковки Похожие объявления поблизости

Смотреть на карте

Бузы поблизости

724 м	Ленинградский государственный областной университет (г.Тосно) (ЛГОУ), Тосно	187000, Ленинградская область, г. Тосно, ул. Ленина, д. 32
967 м	Институт экономики и менеджмента (ИЭМ), Тосно	187000, Ленинградская область, г. Тосно, ул. Боярова, д. 27

Клюева Алена Гарьевна
+7 (911) 935-37-33
+7 (911) 935-37-33

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с [остальными правилами](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.

https://arendacre.mirkvartir.ru/255164088/

135 м²
общая площадь

1 из 5
ЭТАЖ

90 000 ₪
В МЕСЯЦ

Ленинградская область, Тосненский р-н, Тосно, пр-кт Ленина, 142

EMLS ID 700222397. Предлагается в аренду помещение в ТОЧНО на Центральной улице города . Помещение отлично просматривается благодаря удачному расположению на пешеходном и автомобильном трафике . Перед зданием ухоженный парк и асфальтированная парковка . Сам объект длительное время занимал магазин ОКЕАН . Несколько входных групп с фасада , панорамное остекление витрин , ремонт (пол кафельная плитка , стены под покрас) . Помещение оборудовано сигнализацией , приточно -вытяжная вентиляция , 30 кВт . Подвальное Помещение ранее использовалось как складское . Помещение возможно разделить . Идеально : услуги , общепит , торговля . Возможен вариант деления помещения . На планировке помещение выделено синим цветом . Красным цветом выделено помещение ФИКС Прайс . Возм.назначение (Торговая

Аренда торгового помещения | x +
 arendacre.mirkvartir.ru/255164088/

Торговое помещение, 135 м², 1/5 этаж

90 000 ₪ в месяц
[СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

размещено 30.07.20 в 19:21, обновлено 10.06.21 в 20:28 8

выделено синим цветом. Красным цветом выделено помещение ФИКС Прайс. Возм.назначение (Торговая площадь, Общепит, Бытовые услуги), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-(Есть- водоснаб электроснаб теплоснаб канализ НЕТ-тел.лин. лифты)

Связаться с продавцом

Магазин квартир
 Агентство недвижимости
 3386 объявлений

+ 7 958 773 44 30

Аренда торгового помещения | x +
 arendacre.mirkvartir.ru/255164088/

Торговое помещение, 135 м², 1/5 этаж

90 000 ₪ в месяц
[СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

размещено 30.07.20 в 19:21, обновлено 10.06.21 в 20:28 8

Информация о торговом помещении

душ

Площадь	135 м ²	Безопасность	свободный
Этаж	1 из 5		
Инфраструктура	магазин		



Аренда торгового помещения 1 x +
arendacre.mirkvartir.ru/255164088/

Торговое помещение, 135 м², 1/5 этаж

90 000 ₪ в месяц
[СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

размещено 30.07.20 в 19:21, обновлено 10.06.21 в 20:28 8

душ

Площадь	135 м ²	Безопасность	свободный
Этаж	1 из 5		
Инфраструктура	магазин		

Связаться с продавцом

Магазин квартир
Агентство недвижимости
[3386 объявлений](#)

[+7 958 773-44-30](tel:+79587734430)

Источник объявления: [Cian.ru](#)

Похожие объекты

https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92_m_2074717154

Свободного назначения, 92 м² x

авито.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92_m_2074717154

Свободного назначения, 92 м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 16 июня в 09:53



55 800 ₪ в месяц
залог 55 800 ₪

8 921 374-89-11

наталья
Арендодатель
На Авито с декабря 2020
Завершено 3 объявления


[Подписаться на продавца](#)

№ 2074717154, 575 (+1)



Свободного назначения, 92 м² x

авито.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92_m_2074717154



55 800 ₪ в месяц
залог 55 800 ₪

8 921 374-89-11

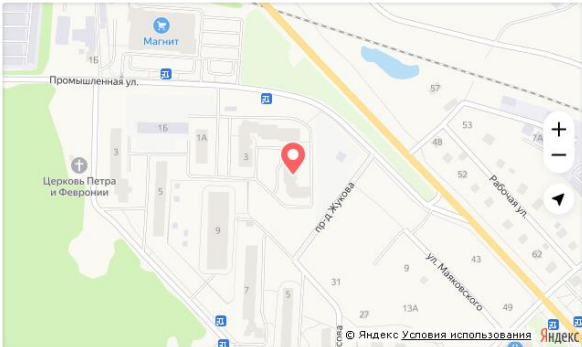
наталья
Арендодатель
На Авито с декабря 2020
Завершено 3 объявления

[Подписаться на продавца](#)

№ 2074717154, 575 (+1)

Площадь: 92 м²

Ленинградская область, Тосненский р-н, Тосненское городское поселение, Тосно, пр-т Ленина, 3 [Скрыть карту](#)



Свободного назначения, 92 м² x

avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92_m_2074717154

поселение, Тосно, пр-т Ленина, 3

Скрыть карту

55 800 ₪ в месяц
залог 55 800 ₪

8 921 374-89-11

Наталья
Арендодатель
На Авито с декабря 2020
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 2074717154, ☎ 575 (+1)

Сдается часть помещения 92 кв м за 600 руб кв м. Сделан ремонт. Вход с улицы. Помещение видно с Московского шоссе. 15 кВт. И часть помещения 43 кв м за 850 руб кв м. Вход со двора. Помещения можно делить на маленькие площади, но тогда цена за кв м увеличивается, 1000 руб

Пожаловаться

https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_15_m_1860568857

Офис, 15 м²

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 11:44

8 000 ₺ в месяц
залог 8 000 ₺

8 921 954-25-02

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Частное лицо
Компания
На Авито с сентября 2012
Завершено 23 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 1860568857, ☎ 8028 (+11)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Офис, 15 м² в Тосно | Аренда ко

avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_15_m_1860568857

8 000 ₺ в месяц
залог 8 000 ₺

8 921 954-25-02

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Частное лицо
Компания
На Авито с сентября 2012
Завершено 23 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 1860568857, ☎ 8028 (+11)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

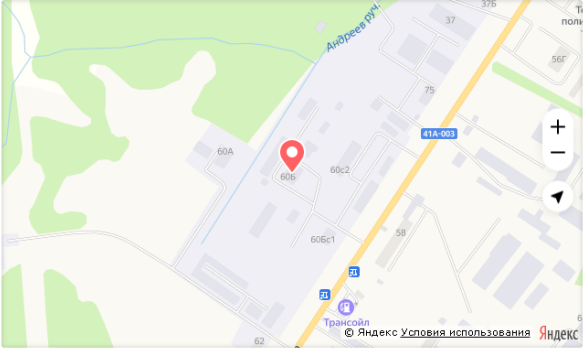
Площадь: 15 м² Класс здания: А

Ленинградская область, Тосненский р-н, Тосненское городское поселение, Тосно, ш. Барыбина, 60Б

Скрыть карту

Офис, 15 м² в Тосно | Аренда ко...
avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_15_m_1860568857

Ленинградская область, Тосненский р-н, Тосненское городское поселение, Тосно, ш. Барыбина, 60Б [Скрыть карту](#)



8 000 ₪ в месяц
залог 8 000 ₪

8 921 954-25-02

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Частное лицо
Компания
На Авито с сентября 2012
Завершено 23 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 1860568857, 8028 (+11)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

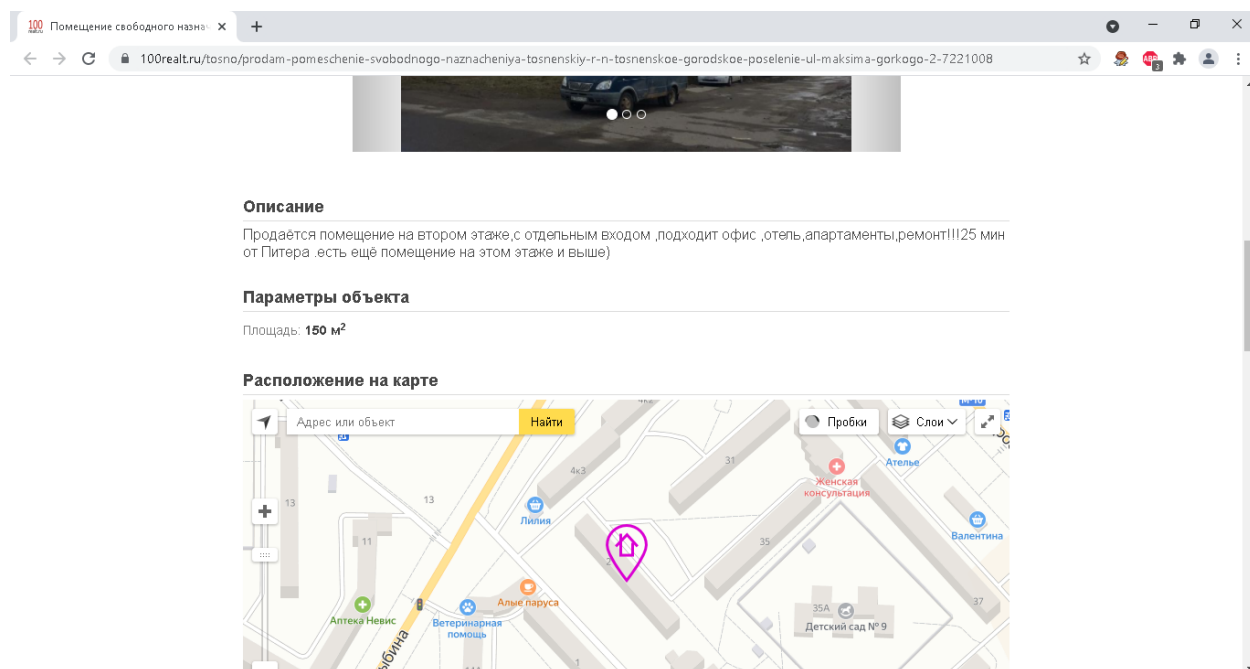
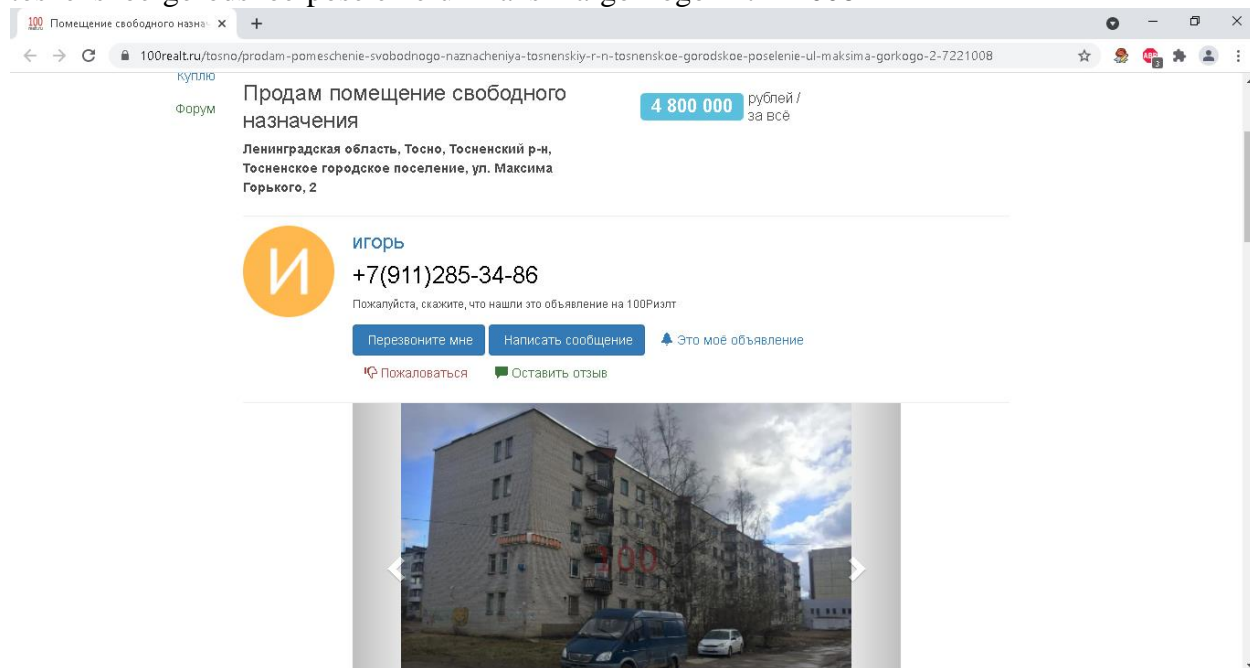
Сдам офис в аренду, большой выбор офисных помещений разной площади.
Офисы в аренду от 10 м², также помещения для проведения лекций, семинаров, мастер классов

[В](#) [О](#) [f](#) [t](#) [@](#) [✉](#)

[Пожаловаться](#)

Приложение 3. Объекты-аналоги затратного подхода

https://100real.ru/tosno/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-tosnenskiy-r-n-tosnenskoe-gorodskoe-poselenie-ul-maksima-gorkogo-2-7221008





100 Помещение свободного назна... x

100real.ru/tosno/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-tosnenskiy-r-n-tosnenskoe-gorodskoe-poselenie-ul-maksim-a-gorkogo-2-7221008

Площадь: 150 м²

Расположение на карте

Адрес или объект **Найти**

Пробки Слои

Женская консультация

Ателье

Лилия

Валентина

33А

Детский сад №9

ш. Барыбина

Алле паруса

14А

ул. Максима

Как добраться Создать свою карту

© Яндекс Условно использована


Отзывы

Пока еще никто не оставил отзыв

https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145.7_m_1947295278

Помещение свободного назначения, 145.7 м² 7 285 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 15 июня в 14:06



8 960 236-01-26

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

УК Маршал
Компания
На Авито с июля 2018
Завершено 25 объявлений


12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей


№ 1947295278, 4369 (+2)

Помещение свободного назначения, 145.7 м² 7 285 000 ₽



Площадь: 145.7 м²

Ленинградская область, Тосненский р-н, Тосненское городское поселение, Тосно, пр-т Ленина, 3



8 960 236-01-26

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

УК Маршал
Компания
На Авито с июля 2018
Завершено 25 объявлений

12 объявлений пользователя

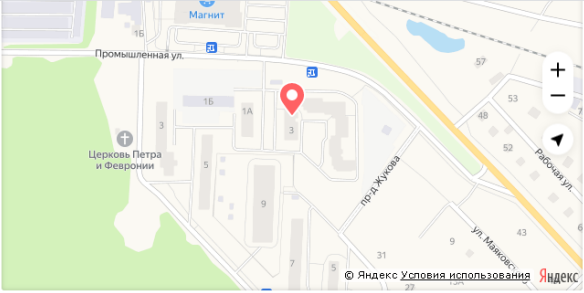
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 1947295278, 4369 (+2)

Помещение свободного назна... x +

avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145.7_m_1947295278



7 285 000 ₽

8 960 236-01-26

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

УК Маршал
Компания
На Авито с июля 2018
Завершено 25 объявлений

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 1947295278, 4369 (+2)


Цена за 1 м2 - 50 000 рубл

Вход со двора крупного ЖК 2014 года постройки.

Прекрасно подходит под размещение, пекарни, магазина кондитерских изделий, школы иностранных языков, подготовительного образования (рядом есть детский сад), автошколы, салон красоты и др.

Рассматриваем обмен, на квартиру в Санкт-Петербурге, Всеволожске.

Звоните и обсудим возможные варианты.



Пожаловаться

<https://vsn.ru/g-tosno/sale-free-appointment/38263903-146-0-m-6300000-rub-sh-moskovskoe-tosnenskoe-gorodskoe-poselenie>

Продам свободного назначения: [x](#) +


vsnr.ru/g-tosno/sale-free-appointment/38263903-146-0-m-6300000-rub-sh-moskovskoe-tosnenskoe-gorodskoe-poselenie

Продам свободного назначения помещение 146.0 м² район Тосненский город Тосно ш Московское 36 дом в Тосно Тосненское городское поселение

№ 38263903 | Размещено 1 фев в 18:18 | Просмотров всего 215, сегодня 1

☆ [Twitter](#) [VK](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Пожаловаться](#) [Управлять объявлением](#)

Недвижимость г Тосно / Продажа помещений свободного назначения г Тосно




цена: 6 300 000 ₪

✓ **СОБСТВЕННИК** [89312839595](#)
объявление № 38263903 на сайте vsnr.ru

площадь: 146.0 м.кв.
адрес: р-н Тосненский, г Тосно, ш Московское, 36
ЖКС дом в Тосно

Продам свободного назначения: [x](#) +

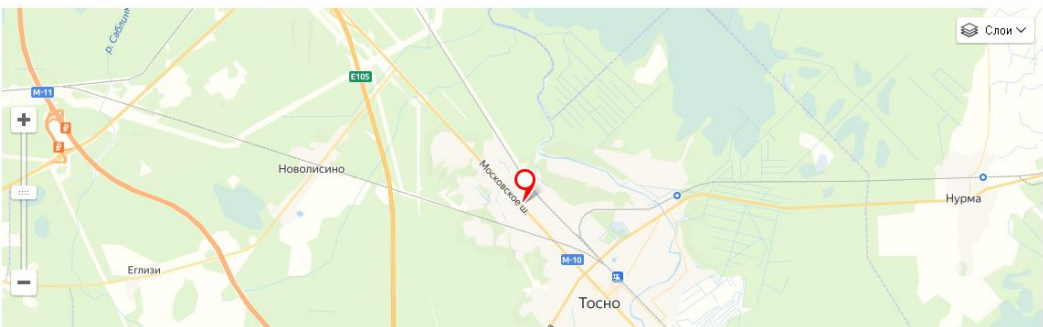
vsnr.ru/g-tosno/sale-free-appointment/38263903-146-0-m-6300000-rub-sh-moskovskoe-tosnenskoe-gorodskoe-poselenie



Описание

Продам помещения свободного назначения, можно использовать под гостиницу, офис, магазин, аптеку и др. В помещении 4 комнаты, кухня, в каждой комнате отдельные С/У, имеется отдельный вход/выход. Наземная открытая парковка. Две минуты от автобусной остановки, в пешей доступности ржд вокзал. Предоставлю дополнительные фото, видео комнат, дома по просьбе. Звонить с 10:00 до 20:00.

Объявление на карте





Продам свободного назначения

vspl.ru/g-tosno/sale-free-appointment/38263903-146-0-m-6300000-rub-sh-moskovskoe-tosnenskoe-gorodskoe-poselenie

С/У, имеется отдельный вход/выход. Наземная открытая парковка. Две минуты от автобусной остановки, в пешей доступности ржд вокзал. Предоставлю дополнительные фото, видео комнат, дома по просьбе. Звонить с 10:00 до 20:00.

Объявление на карте

© Яндекс [Условия использования](#)

Вам могут подойти эти варианты ↓

продажа помещений свободного назначения | р-н Тосненский

https://cre.mirkvartir.ru/261731688/

Продажа псн (помещение сво...
cre.mirkvartir.ru/261731688/

Ленинградская область > Тосненский р-н > Тосно > проезд На Урицкого > 76

ПСН (помещение свободного назначения), 383 м², 1/2 этаж ❤️

размещено 15.12.20 в 09:32, обновлено 02.06.21 в 14:35 👁 5

17 000 000 ₽ 44 387 ₽/м²

% РАСЧИТАТЬ ИПОТЕКУ | СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

СБЕР БАНК
Ипотечные программы

- Приобретение готового жилья от 7.3%
- На новостройки от 0.90%
- Ипотека с господдержкой для семей с детьми от 0.10%
- Военная ипотека от 7.9%

Продавец:
Ленстроймонолит
Агентство недвижимости
326 объявлений

+ 7 901 922-13-73

Продажа псн (помещение сво...
cre.mirkvartir.ru/261731688/

Ленинградская область > Тосненский р-н > Тосно > проезд На Урицкого > 76

ПСН (помещение свободного назначения), 383 м², 1/2 этаж ❤️

размещено 15.12.20 в 09:32, обновлено 02.06.21 в 14:35 👁 5

17 000 000 ₽ 44 387 ₽/м²

% РАСЧИТАТЬ ИПОТЕКУ | СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

383 м²
общая площадь

1 из 2
ЭТАЖ

17 000 000 ₽
СТОИМОСТЬ

Ленинградская область, Тосненский р-н, Тосно, проезд На Урицкого, 76

В ПРОДАЖЕ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩЕЕ НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ с действующим прибыльным бизнесом! Здание расположено на участке 14 соток, земли населенных пунктов, участок в собственности! 2 этажа, общая площадь 383 кв.м. - площадь 1 этажа 216 кв.м. Можно разделить на

Связаться с продавцом

Ленстроймонолит

Продажа псн (помещение своб...
cre.mirkvartir.ru/261731688/

ПСН (помещение свободного назначения), 383 м², 1/2 этаж

17 000 000 ₪ 44 387 ₪/м²

размещено 15.12.20 в 09:32, обновлено 02.06.21 в 14:35

Ленстроймонолог
Агентство недвижимости
326 объявлений
+7 901 922-13-73

© Яндекс Условия использования

Продажа псн (помещение своб...
cre.mirkvartir.ru/261731688/

ПСН (помещение свободного назначения), 383 м², 1/2 этаж

17 000 000 ₪ 44 387 ₪/м²

размещено 15.12.20 в 09:32, обновлено 02.06.21 в 14:35

Информация о псн (помещение свободного назначения)

душ

Площадь	383 м ²	Безопасность	свободный
Этаж	1 из 2		

Ипотечные программы банков

Стоимость недвижимости	Первоначальный взнос	Срок
17 000 000 ₪	8 500 000 ₪ 50%	10 лет

Приобретение готового жилья



Приложение 4. Копия документов оценщика

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №20008В4001274
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Бабян Руслан Татулович	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или присяжным Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	

Полис:
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.
При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 771002674 КПП 09790001 Р/сч. 40701810600020001241 Кор.сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс: 695727-4444	Бабян Руслан Татулович Дата рождения: 16.10.1986 Место рождения: г. Ленинград Паспорт: 4007 146434 выдан 17 Отделом Милиции Калининского района Санкт-Петербурга. 06.02.2007 код подразделения: 782-017 Адрес регистрации: 195274, г. Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, д.2, к.3, кв.49
От имени Страховщика: А.Н. Мочалова	От имени Страхователя: Р.Т. Бабян

Место выдачи: г. Москва Дата выдачи: 31.05.2020 г.



Оформлено в ФЦД

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС №21008В40R2197
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Корнелиус Консалтинг»
Адрес места нахождения на основании Устава: 195274, Санкт-Петербург г., Девьяна Бедного ул. дом № 2, корпус 3, кв.49
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,07%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» июня 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» июня 2021 г. по «31» мая 2022 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.
К настоящему Полису применяется исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (неавтомобильной технической экспертизе транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
От имени Страховщика:
А.Н. Мочалова /
М.П. [подпись]
Место выдачи: г. Москва Дата выдачи: «13» мая 2021 г.

