



АНАЛИТИЧЕСКАЯ
ЭКСПЕРТНАЯ
ГРУППА

ОТЧЕТ №1509/21-ОЦ/Н
об оценке рыночной стоимости
нежилого здания - здание бывшего клуба
(хозяйственная постройка)
кадастровый номер 47:03:0000000:12472,
расположенного по адресу:
Ленинградская область, Приозерский район,
Мельниковское сельское поселение, пос. Горы

Дата определения стоимости: 12.07.2021 г.

Дата составления отчета: 20.09.2021 г.

Заказчик: Конкурсный управляющий

ОАО «ВИАСМ»

Елисоветский О.И.

Санкт-Петербург

2021

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	5
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
1.5. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	9
1.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	18
4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	20
4.3. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	24
5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	25
5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	26
5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	26
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
6.1. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	37
6.2. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	37
7. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	38
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	39
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	45

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке и дата его составления	1509/21-ОЦ/Н от 20.09.2021 г.
Основание для проведения оценки	Договор N0507/21-ОЦ/Н-1 от 05.07.2021 г. заключен между АО «АЭГ» и Конкурсным управляющим ОАО «ВИАСМ» Елисоветским О.И.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание - здание бывшего клуба (хозяйственная постройка) общей площадью 370,60 кв. м, расположенное по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Мельниковское сельское поселение, пос. Горы Оценка здания производится без учета земельного участка, относящегося к нему
Кадастровый номер	47:03:0000000:12472
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Кадастровая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату/дату определения кадастровой стоимости - 26.02.2014 г. ¹	4 727 188,30 руб.
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода	Не применялся. Обоснованный отказ от использования
Результаты оценки, полученные при применении затратного подход	3 825 454 руб.
Результаты оценки, полученные при применении доходного подход	Не применялся. Обоснованный отказ от использования
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленно)	3 825 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Указаны в разделе 1.5. «ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ» настоящего отчета, а также прочие допущения, приведенные в тексте настоящего отчета

¹ Источник информации: публичная кадастровая карта на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/60.80636976269605,31.199402579461506/11/@5w3tqxc7?text=47%3A03%3A0000000%3A12472&type=5&opened=47%3A3%3A0%3A12472>.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

Идентификация объекта оценки	Нежилое здание - здание бывшего клуба (хозяйственная постройка) кадастровый номер 47:03:0000000:12472 общей площадью 370,60 кв. м, расположенное по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Мельниковское сельское поселение, пос. Горы
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) оцениваемых прав	Не зарегистрированы
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат настоящей оценки может быть использован для проведения торгов по продаже имущества должника. В соответствии Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. (ред. от 31.07.2020) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2020 г.) Отчет об оценке не может быть использован для иного
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки и осмотра объекта оценки	12.07.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Указаны в разделе 1.5. «ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ» настоящего отчета, а также прочие допущения, приведенные в тексте настоящего отчета

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Полное наименование	Открытое акционерное общество «ВИАСМ»
Сокращенное наименование	ОАО «ВИАСМ»
Адрес местонахождения	198206, г. Санкт-Петербург, ул. Чекистов, д. 13
ОГРН	1027804606741 от 15.12.2002 г.
ИНН / КПП	7807002418 / 780701001

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4. Сведения об оценщике

ФИО	Хильченко Юрий Александрович
Почтовый адрес	192029, г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 10, лит. А, пом. 38
Контактный телефон	+7 (962) 686-27-92
Адрес электронной почты	yurhil@mail.ru
Членство в СРО	Ассоциация СРО «НКСО», рег. № 01756 от 27.11.2008 г.
Диплом об образовании в области оценочной деятельности	ПП-I № 050977 «Финансы и кредит» (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)), выдан ГОУ ВПО «Высшая экономическая школа СПбГУЭФ» 17.08.2008 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 024699-1 «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «ФРЦ» 15.07.2021 г. на основании решения N 208. Действителен до 15.07.2024 г.
Договор обязательного страхования ответственности оценщика	№ 7811R/776/00149/20 от 27.11.2020 г., заключен с АО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 300 000 (триста тысяч) рублей. Период страхования: 27.11.2020 г. – 26.11.2021 г.
Стаж работы	Более 13 (тринадцати) лет

Таблица 3. Сведения об Исполнителе

Полное наименование	Акционерное общество «Аналитическая экспертная группа»
Сокращенное наименование	АО «АЭГ»
Адрес местонахождения	192029, г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 10 лит. а, пом. 38
ОГРН и дата регистрации	1027801575328 от 11.12.2002 г.
ИНН / КПП	7802146286 / 781101001
Договор обязательного страхования при осуществлении оценочной деятельности	№ 433-191-062101/20 от 05.08.2020 г., заключен в филиале СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге. Страховая сумма: 100 000 000 руб. Период страхования: 16.08.2020 г. – 15.08.2021 г. № 433-191-077435/21 от 09.08.2021 г., заключен в филиале СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге. Страховая сумма: 100 000 000 руб. Период страхования: 16.08.2021 г. – 15.08.2022 г.
Контактный телефон	+7 (812) 602-05-82
Адрес электронной почты	info@aegocenka.ru

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор и Оценщика

Настоящим Оценщик и АО «АЭГ» подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик и АО «АЭГ» не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - Заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве и/или свойстве.

Оценщик и АО «АЭГ» не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками или кредиторами юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором и/или страховщиком Оценщика и АО «АЭГ».

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

К проведению настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке не привлекались иные организации и специалисты, кроме указанных в таблицах выше.

1.5. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Все процедуры по экспертизе и оценке выполнены со следующими основными предположениями и ограничивающими условиями:

1. В процессе подготовки отчета Оценщик исходит из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком, а также из предположения, что все документы оформлены надлежащим образом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (в т.ч. объект оценки прошел кадастровый учет и является объектом гражданского оборота). Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком.
2. В рамках оказания услуг по Договору Оценщик не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, так как ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, которые использованы Оценщиком при подготовке отчета об оценке, считаются полученными из надежных источников и являются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Оценщик не проводит измерения физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из предположения отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки и не учитывает возможных изменений социальных, экономических, юридических и иных факторов после даты проведения работ по оценке.
7. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Приложения к отчету являются его неотъемлемой частью.
8. Настоящий отчет может быть использован только для указанного в нем предполагаемого использования отчета. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.
9. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения АО «АЭГ».
10. В отчете может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте отчета.
11. Оценщик не имеет интереса в имуществе, являющемся предметом оценки.
12. Вознаграждение оценщика не зависит от каких-либо аспектов отчета.
13. Более частные и подробные допущения и ограничения приведены оценщиком в тексте отчета.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка проведена на основании следующих законов и стандартов:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», являющийся основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N297 – определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N298 – раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N299 – устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию методологии и расчетов, применяемых в отчете об оценке.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N7)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N611 – определяет требования к проведению оценки недвижимости.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО» обязательные к применению ее членами.

Применение при оценке Федеральных стандартов оценки обосновано тем, что данные Федеральные стандарты являются обязательными при осуществлении оценочной деятельности.

Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО» обосновано тем, что стандарты и правила саморегулируемой организации оценщиков являются обязательным для ее членов при осуществлении оценочной деятельности.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2), утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. N298 под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

1.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Таблица 5. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 6. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

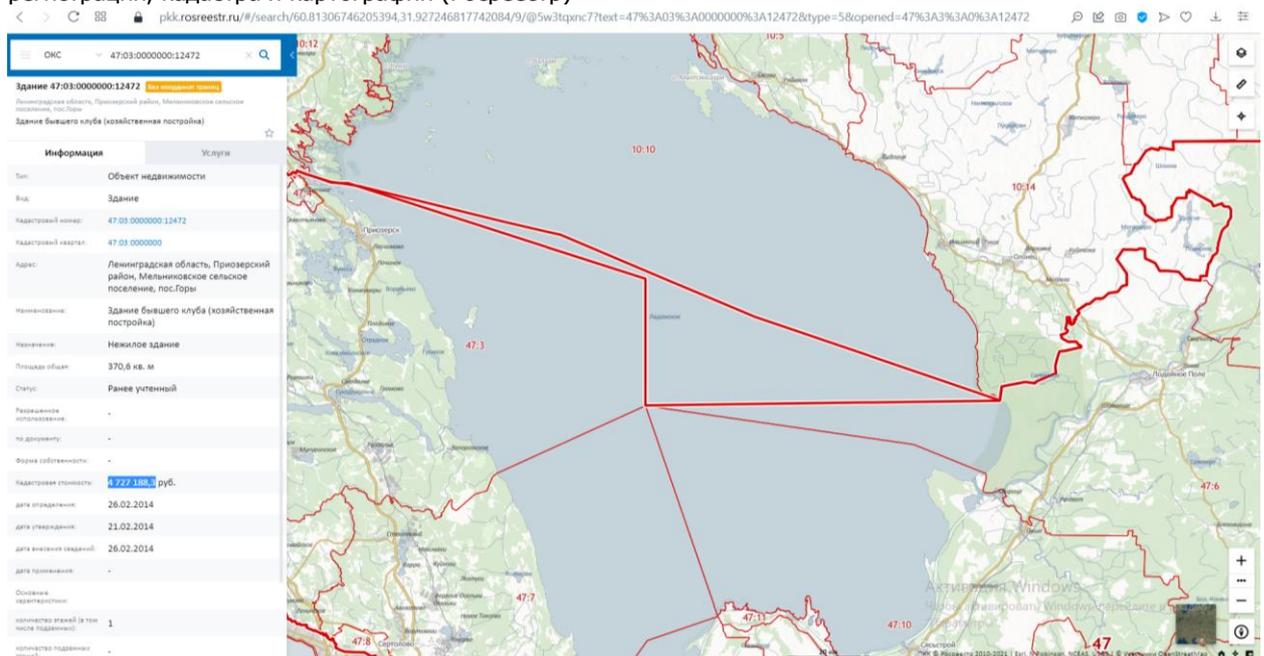
Объектом оценки является нежилое здание, расположенное по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Мельниковское сельское поселение, пос. Горы. Согласно заданию на оценку к Договору №0507/21-ОЦ/Н-1 от 05.07.2021 г. оценка здания производится без учета земельного участка, относящегося к нему.

Таблица 7. Физические и технические характеристики объекта оценки

Кадастровый номер	47:03:0000000:12472
Наименование	Здание бывшего клуба (хозяйственная постройка)
Назначение	Нежилое
Этажность	1
Общая площадь, кв. м	370,60
Строительный объем, куб. м	Информация отсутствует
Высота, м	4,5
Год постройки	Информация отсутствует
Фундамент	Столбы из камня
Стены	Деревянные
Перегородки	Деревянные
Кровля	Железо
Окна	Деревянные
Двери	Деревянные
Коммуникации	Электричество, печное отопление
Отделка	Стены - обои, штукатурка, вагонка; потолок – вагонка; полы - дощатые
Кадастровая стоимость (на дату определения – 26.02.2014 г.)	4 727 188,30 руб.
Сведения о проведении ремонтных работ	Отсутствуют
Дополнительные сведения	-

Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права 78-АГ 581901 от 21.09.2008 г.; Информационное письмо; публичная кадастровая карта на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/60.80636976269605.31.199402579461506/11/@5w3tqxc7?text=47%3A03%3A0000000%3A12472&type=5&opened=47%3A3%3A0%3A12472>; результаты фотофиксации

Рисунок 1. Информация об объекте оценки, размещенная на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)



Источник информации: ПКК Росреестра: <https://rosreestr.ru/>

2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8. Юридическое описание Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Правообладатель	Открытое акционерное общество «ВИАСМ» (сокращенное наименование - ОАО «ВИАСМ») ОГРН 1027804606741 от 15.12.2002 г. ИНН/КПП 7807002418 / 780701001 Адрес местонахождения: 198206, г. Санкт-Петербург, ул. Чекистов, д. 13
Юридические права на Объект оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы

Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права 78-АГ 581901 от 21.09.2008 г.

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

Общая характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Приозерском районе Ленинградской области.

Месторасположение

Муниципальное образование Приозерский муниципальный район Ленинградской области расположено в восточной и северо-восточной частях уникального Карельского перешейка.

На востоке территория района примыкает к Ладожскому озеру, на юге граничит со Всеволожским районом, на западе – с Выборгским районом, а на севере – с Республикой Карелия.

Районный центр – г. Приозерск – расположен при впадении р. Вуоксы в Ладожское озеро, в 127 км от областного центра – Санкт-Петербурга.

Особенности географического положения: - множество озер (район один из самых озерных в России, они занимают 12% всей его территории), - близкое соседство с Финляндией, - наличие удобной проходящей транспортной полимагистрали (ж/дорога Санкт-Петербург – Сортавала – Петрозаводск и следующая параллельно ей автомобильная трасса).

Площадь территории района составляет 3597 кв. км. Леса занимают более 60% всей площади района, основная их масса – сосняки, преимущественно сухие боры. Прекрасная природа, наличие брусничных и черничных боров, озер, богатых рыбой, создали уникальные возможности и предпосылки для развития инфраструктуры отдыха и туризма.

Приозерский район относится к районам с низкой экологической напряженностью и невысоким потенциалом загрязнения атмосферы.

На территории района образованы 14 муниципальных образований, объединяющих г. Приозерск и 102 поселка, из них самые крупные - Сосново, Кузнечное, Мичуринское, Мельниково.

Экономика

Исторически район развивался как аграрно-промышленный. Экономика Приозерского района отличается многоотраслевой структурой, ее основными отраслями и сферами деятельности являются добыча и переработка гранита, лесная и деревообрабатывающая промышленность, производство мебели, производство сельскохозяйственной продукции, швейная, пищевая и перерабатывающая промышленность, стройиндустрия и автотранспорт, сфера услуг.

В структуре валового продукта около 60% занимает продукция добывающей и обрабатывающей промышленности, до 20% - сельского хозяйства.

Промышленные предприятия района не имеют значительного удельного веса в общем объеме продукции, производимой предприятиями всей Ленинградской области, эта доля составляет менее 1%. Основные виды выпускаемой продукции:

² Интернет-сайт «Инвестиционный портал Ленинградской области» http://lenobinvest.ru/wp-content/uploads/2020/12/Priozersky_passport_2020.pdf.

- древесноволокнистая плита типа МДФ;
- пиломатериалы;
- гранитные блоки и плиты;
- мебель;
- изделия из пластмассы;
- хлебобулочные и кондитерские изделия;
- швейные изделия.

Продукция ведущих промышленных предприятий поставляется, как на региональный рынок, так и в страны ближнего и дальнего зарубежья.

Важнейшие позитивные факторы стратегического развития района

1. Близость Санкт-Петербурга как центра инвестиционной и инновационной активности и крупнейшего рынка сбыта.
2. Выгодное транспортно-географическое положение района (в том числе соседство с Финляндией), которое в перспективе может существенно улучшиться в связи со строительством новых транзитных коммуникаций.
3. Крупные запасы гранитов и других ценных строительных материалов.
4. Наличие группы эффективно работающих промышленных предприятий.
5. Развитый агропромышленный комплекс, способный увеличивать объемы производства продукции, соответствующей российским стандартам качества и безопасности.
6. Наличие площадок для нового производственного строительства.
7. Востребованный на рынке Северо-Запада туристско-рекреационный потенциал, благоприятные экологические условия.
8. Благоприятные условия для развития агропромышленного комплекса.
9. Наличие запасов лесных ресурсов, охотничьих угодий и угодий для рыбной ловли.
10. Существенное увеличение спроса на продукцию местного ассортимента в летний период и в выходные дни в связи с массовым приездом жителей из Санкт-Петербурга.

Приоритетные направления экономического развития

1. Сохранение и развитие имеющегося промышленного потенциала:
 - создание условий для развития малого бизнеса, в том числе инновационного, путем выделения обустроенных площадок для бизнес-инкубаторов, небольших технопарков и тому подобных комплексов;
 - добыча и обработка строительного камня;
 - развитие лесопереработки;
 - поддержание и развитие предприятий традиционных отраслей с постепенной диверсификацией производства; размещение и привлечение небольших и средних предприятий нового профиля;
 - развитие транспортно-логистических перерабатывающих комплексов, ориентированных на магистральные коммуникации, проходящие через район;
 - размещение дочерних предприятий крупных фирм Санкт-Петербурга, западных компаний, холдингов Северо-Запада;
 - размещение предприятий, ориентированных на труд малой и средней квалификации;
 - размещение производств, организационно и технологически связанных с существующими базовыми предприятиями района;
 - размещение предприятия, обслуживающие традиционные отрасли хозяйства района;
 - размещение экологически безопасные производства (особенно для центральной и южной частей района).

2. Дальнейшее развитие агропромышленного комплекса:

- племенное молочно-мясное животноводство;
- «пригородное земледелие»;
- агрорекреация, или «фермерский туризм»;
- увеличение объемов глубокой переработки молокопродукции;
- развитие малых форм хозяйствования;
- развитие товарного рыбоводства, а также рыболовства, включая спортивное и любительское.

3. Развитие транспортной инфраструктуры:

- развитие железнодорожного и автотранспортного сообщения: создание полноценных дублеров, обходов населенных пунктов (в частности, Приозерска); строительство дорожных искусственных сооружений – мостов, путепроводов, автодорожных развязок в разных уровнях; создание условий для загрузки транспортных магистралей, проходящих по территории района; формирование вдоль транспортных магистралей предприятий по ремонту и обслуживанию транспортных средств;
- развитие системы водного транспорта, ориентированного прежде всего на туристические и прогулочные маршруты, парусный и водно-моторный спорт;
- создание системы туристических пешеходно-транспортных направлений.

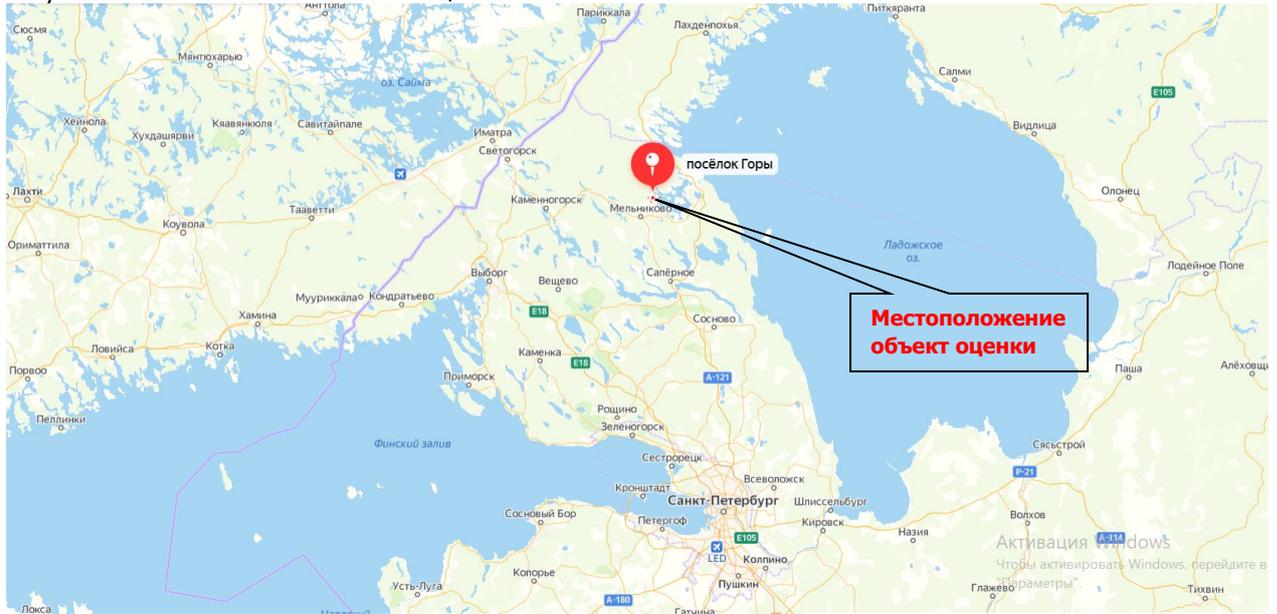
4. Развитие инженерной инфраструктуры:

- газификация района: реконструкция существующих котельных, работающих на мазуте, с переводом их на природный газ; перевод жилого фонда с сжиженного на природный газ; газификация индивидуального жилищного строительства;
- повышение надёжности электроснабжения существующих, обеспечение электроэнергией новых потребителей;
- развитие системы водопотребления и водоотведения.

5. Развитие туристско-рекреационного потенциала:

- создание условий для развития следующих видов туризма: горнолыжный, водный, экологический, познавательный, яхтинг, охота и рыбалка;
- обустройство мест кратковременного отдыха, в т.ч. отдыха выходного дня;
- расширение спектра рекреационных услуг в пределах расположенных на территории района садоводств;
- развитие санаторно-курортного отдыха;
- увеличение количества услуг в сфере детского оздоровительного отдыха;
- решение вопросов содержания и ремонта рекреационных объектов и прилегающей инфраструктуры;
- создание новых объектов рекреации.

Рисунок 2. Местоположение объекта оценки



3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Технология анализа

Процесс анализа вариантов использования объекта оценки можно разбить на следующие этапы:

- составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего объекта. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса);
- на втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНИП и т.д.;
- на третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНИП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.;
- на четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньшую, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость будущих доходов (NPV) > 0 ;
- следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования;
- на последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью: $NPV = \max (NPV_i)$, где i – рассматриваемая функция.

Особенностью анализа наиболее эффективного использования для объектов недвижимого имущества является то, что процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- участка земли как свободного;
- участка земли с улучшениями.

Анализ вариантов использования условно-свободного участка

Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений. Учитывая тот факт, что объект недвижимости находится в хорошем техническом состоянии, проекты его эксплуатации, предусматривающие снос существующих улучшений и строительство новых, не будут удовлетворять критерию $NPV > 0$, поэтому в рамках данной работы подробный анализ НЭИ свободного земельного участка не проводился.

Анализ вариантов использования участка с застройкой

Анализ НЭИ застроенного земельного участка базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию или строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Анализ использования улучшений должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности. В круг вопросов анализа входят проблемы реконструкции, типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наиболее эффективным использованием.

При определении варианта наиболее эффективного использования оценщиком проведен анализ рынка недвижимости Ленинградской области, уровень спроса на объекты аналогичные оцениваемому, анализ местоположения, а также анализ характеристик объекта оценки, повышающих его привлекательность для потенциальных покупателей или арендаторов (физическое состояние, функциональное назначение, соответствие современным нормам строительства и оборудования аналогичных объектов и т.п.). В результате проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что максимально эффективным использованием является использование объекта оценки при текущем назначении.

Вывод: учитывая вышесказанное, а также цель и задачу/предполагаемое использование результатов оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки для проведения торгов по продаже имущества должника, что не подразумевает изменение функционального использования объекта оценки, в настоящем отчете оценивается стоимость объекта оценки при существующем использовании.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ³

ПРОИЗВОДСТВО ВВП

Объем ВВП России за I квартал 2021 г. составил в текущих ценах 26771,0 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2020 г. составил 99,3%, относительно IV квартала 2020 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2021 г. по отношению к ценам I квартала 2020 г. составил 108,9%

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,4%, в I полугодии 2021 г. - 104,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,8%, в I полугодии 2021 г. - 100,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,7%, в I полугодии 2021 г. - 106,4%.

Индекс производства пищевых продуктов в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4%, в I полугодии 2021 г. - 101,7%.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 400,8 млрд. рублей, в I полугодии 2021 г. - 1897,1 млрд. рублей.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2021 г. составил 1017,7 млрд. рублей, или 115,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 4047,1 млрд. рублей, или 106,4%.

Из числа введенных в действие в I полугодии 2021 г. зданий 95,7% составляют здания жилого назначения.

ТРАНСПОРТ

В I полугодии 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2790,8 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1303,2 млрд., автомобильного - 130,9 млрд., морского - 19,4 млрд., внутреннего водного - 24,1 млрд., воздушного - 4,2 млрд., трубопроводного - 1309,0 млрд. тонно-километров.

³ Источник информации: Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России. Январь-июнь 2021 г.» <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/i1RlgJuR/osn-06-2021.pdf>.

Пассажирооборот транспорта общего пользования в I полугодии 2021 г. составил 180,4 млрд. пассажиро-километров, в том числе железнодорожного - 46,3 млрд., автомобильного - 43,4 млрд., воздушного - 90,5 млрд. пассажиро-километров

ТОРГОВЛЯ И ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ

Оборот розничной торговли в июне 2021 г. составил 3185,4 млрд. рублей, или 110,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 18090,5 млрд. рублей, или 110,2%. В июне 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,2%, непродовольственных товаров - 52,8% (в июне 2020 г. - 49,8% и 50,2% соответственно).

Оборот оптовой торговли в июне 2021 г. составил 9074,8 млрд. рублей, или 112,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 48190,1 млрд. рублей, или 112,2%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 31,3% оборота оптовой торговли. Среди факторов, ограничивающих деятельность оптовых организаций в наибольшей степени, респонденты выделяют неплатежеспособность покупателей - 47,0%, высокий уровень налогов - 34,3%, высокие транспортные расходы - 28,2%, недостаток финансовых средств - 27,7%.

Оборот общественного питания в июне 2021 г. составил 149,8 млрд. рублей, или 173,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 853,0 млрд. рублей, или 130,8%.

РЫНОК ПЛАТНЫХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ

В июне 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 892,0 млрд. рублей, что составило 138,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - на 5236,7 млрд. рублей, или 118,7% соответственно.

Во II квартале 2021 г. основными факторами, ограничивающими деятельность организаций сферы услуг, являлись неопределенность экономической ситуации (отметило 54% опрошенных руководителей), недостаточный спрос на услуги - 45%, недостаток финансовых средств - 44%.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2021 г. составил 100,8%, с начала года - 104,1% (в июне 2020 г. - 100,3%, с начала года - 101,8%).

В июне 2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в июне 2020 г. - на 0,2%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2021 г. выросли на 0,7% (в июне 2020 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2021 г. увеличились на 0,8% (в июне 2020 г. - на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2021 г. составила 18077,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,0% (с начала года - на 4,9%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце июня 2021 г. составила 25120,7 рубля и за месяц увеличилась на 1,1% (с начала года - на 5,3%), в Санкт-Петербурге - 19128,7 рубля и за месяц выросла на 0,9% (с начала года - на 4,1%).

В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 97,6% и 97,9% соответственно.

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ТОВАРОВ И УСЛУГ

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,9%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,1%.

В июне 2021 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,5%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2021 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

В I полугодии 2021 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 30905,2 млрд. рублей и увеличился на 8,3% по сравнению с I полугодием 2020 года. Денежные расходы населения в I полугодии 2021 г. составили 30824,1 млрд. рублей и увеличились на 17,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 26116,3 млрд. рублей, что на 18,3% больше, чем в I полугодии 2020 года. В I полугодии 2021 г. прирост сбережений населения составил 81,1 млрд. рублей (в I полугодии 2020 г. - 2244,8 млрд. рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 7,7%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2021 г. составила 56171 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,5%.

4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ⁴

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-июле 2021 года составил 900 125,3 млн. рублей или 135,8% к уровню января-июля 2020 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 107,1%.

Добыча полезных ископаемых. В январе-июле 2021 года добыча песка природного (объем добычи составил 7,0 млн. м³) составила 81,0% к январю-июлю 2020 года; добыча гранул, крошки и порошка; гальки и гравия (10,7 млн. м³) – 94,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-июле 2021 года составил 40,6 млрд. рублей и по сравнению с уровнем января-июля 2020 года снизился на 0,1% (годом ранее наблюдался рост на 0,7%), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 37,1 млрд. рублей (на 0,6% меньше).

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-июле 2021 года составил 125,4 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-июлем 2020 года на 10,5%.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-июле 2021 года составил 1,2 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-июлем 2020 года на 3,1%.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в январе-июне 2021 года составил 139,5 млрд. руб., что составляет 104,8% по отношению к аналогичному периоду 2020 года.

⁴ Официальный сайт Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info_serlo/itog_2021/yanvjiuly2021/. Доклад «Информация о социально-экономической ситуации в Ленинградской области в январе-июле 2021 года».

Объем инвестиций в основной капитал средних и крупных организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июне 2021 года составил 127,0 млрд. руб., или 117,4% к уровню 2020 года.

Оборот розничной торговли в январе-июле 2021 года составил 312,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 10,9% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Оборот общественного питания в январе-июле 2021 года составил 10,9 млрд. рублей, или 136,4% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе-июле 2021 года составил 53,7 млрд. рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем-июлем 2020 года на 11,8%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-июнь 2021 года, составила 51 009 рубля или 108,1% к аналогичному периоду предыдущего года.

Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-июне 2021 года составила 102,7% к уровню января-июня 2020 года.

4.3. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁵

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости. Ниже приводится обзор инвестиционной привлекательности данного сегмента рынка.

По предварительным итогам за 9 месяцев 2021 года вложения в недвижимость России достигли 265 млрд руб. Это максимальный показатель за всю историю современного рынка России. В 2020 году объем инвестиций за аналогичный период составил 193 млрд руб., в 2019 году – 166 млрд руб., что на 34% и 56% меньше текущего результата.

Объем инвестиций в недвижимость России по итогам III квартала 2021 года составил 77 млрд руб., что на 15% выше аналогичного показателя за 2020 год. В течение последних 10 лет средний объем вложений в III квартале находится на уровне 60 млрд руб.

График 1: Динамика объемов инвестиций в недвижимость России по кварталам, млрд руб.



Источник: CBRE Research

Сегмент жилой недвижимости продолжает оставаться основным драйвером рынка инвестиций, при этом его объем сокращается. В III квартале вложения в участки под жилое строительство составили 42 млрд руб. (55% от общего объема инвестиций) против 70,3 млрд руб. (67%) во II

⁵ Обзор подготовлен по материалам аналитической статьи «CBRE отмечает рекордный объем вложений в недвижимость в России за 9 месяцев», опубликованной на сайте: <https://shopandmall.ru/>.

квартале 2021 года. Необходимо отметить, что II квартал был рекордным по уровню инвестиций в жилой сегмент за всю историю. За 9 месяцев 2021 года инвестиции в участки под жилую застройку составили 159,5 млрд руб. против 66,9 млрд руб. за аналогичный период 2020 года и 96,6 млрд руб. за весь год. Несмотря на сокращение темпов инвестиций в жилье, вложения сохраняются на исторически высоких уровнях. Результат за 2021 год станет максимальным за всю историю рынка.

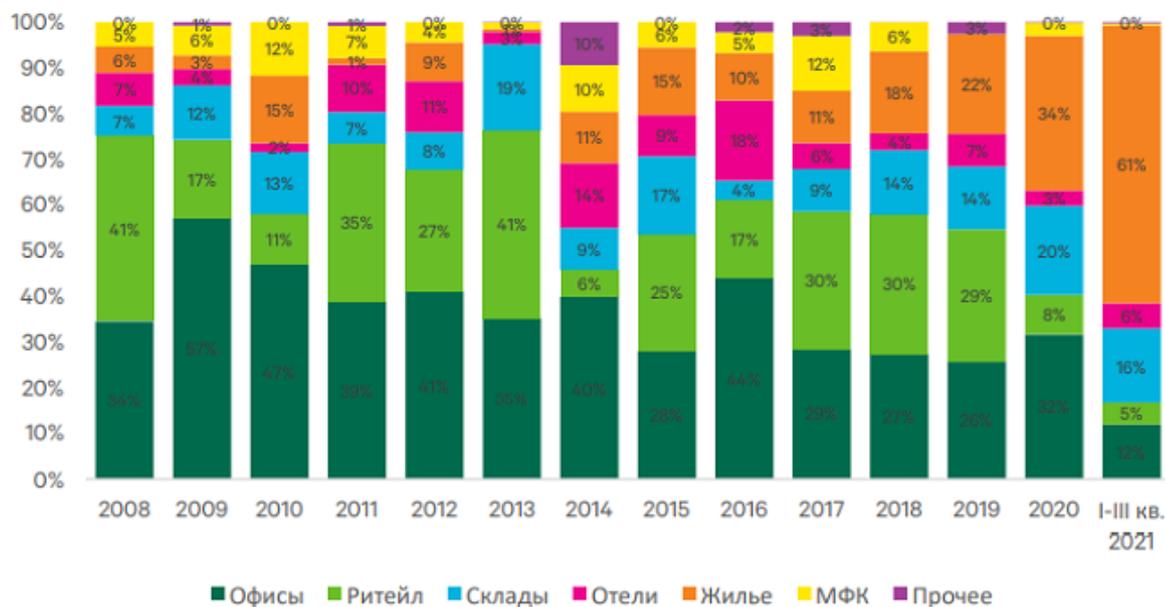
Объем вложений в сегменты коммерческой недвижимости по итогам III квартала составил 34,7 млрд руб., что на треть ниже значения за III квартал 2020 года (49,8 млрд руб.). За 9 месяцев показатели отстают на четверть относительно результатов аналогичного периода 2020 года.

Из коммерческих секторов недвижимости максимальный объем вложений был направлен в складской сегмент, его доля достигла 28% от общего объема инвестиций (21,3 млрд руб.). Результат за 9 месяцев (43 млрд руб.) также превышает аналогичные показатели предыдущих лет в складском сегменте. Интерес инвесторов к данному типу недвижимости продолжает усиливаться.

Инвестиции в офисную недвижимость составили 7,9 млрд руб. или 10% от общего объема инвестиций. В последние 5 лет средний квартальный показатель варьируется в диапазоне 8-27 млрд руб. Активность инвесторов в офисном сегменте ограничивает сохраняющийся дефицит доступного к приобретению качественного продукта.

В III квартале в торговые объекты было направлено 6% от общего объема инвестиций или 4,4 млрд руб. В течение 9 месяцев вложения в этот сегмент сохраняются на низком уровне. Стоит отметить, что даже во вне кризисные периоды квартальные показатели могут демонстрировать разнонаправленную динамику, превышая 40 млрд руб. и сокращаясь до 2-3 млрд руб. в течение одного года. Активность инвесторов в торговом сегменте начинает восстанавливаться, мы наблюдаем предметный интерес со стороны профессиональных игроков как на объекты столицы, так и в региональных городах.

График 2: Динамика распределения объема инвестиций по сегменту недвижимости



Источник: CBRE Research

В структуре инвестиций в недвижимость России преобладающую долю сохраняют российские компании, 96% по итогам 9 месяцев, в 2019 и 2020 годах – 72% и 92% соответственно. Объем иностранных инвестиций находится на низком уровне 4%, аналогичный показатель был зафиксирован в 2016 году.

В III квартале 2021 года доля рынка Москвы составила 87%, за 9 месяцев – 67%. Активность на рынке Санкт-Петербурга сократилась в III квартале, объем инвестиций уменьшился до 7% против 44% и 36% в I и II кварталах. По итогам 2020 года объем вложений в рынок Санкт-Петербурга

составил 11%. На региональных рынках активность сохраняется на низком уровне, однако объем инвестиций в III квартале увеличился до 5 млрд руб. (2 млрд руб. и 3 млрд руб. в I и II кварталах 2021 года соответственно). Всего за 9 месяцев в регионы было направлено 10 млрд руб., что соответствует объему вложений за весь 2020 год.

Исходя из текущей динамики, объем инвестиций в недвижимость России по итогам 2021 года может превзойти предыдущие пиковые значения 2016 и 2017 годов, когда годовые вложения достигали 305 млрд руб. Согласно нашей оценке, объем инвестиций по итогам 2021 год может составить порядка 350–390 млрд руб. Это станет рекордным результатом за всю историю современного рынка России.

График 3: Динамика распределения объема инвестиций по источнику капитала



Источник: CBRE Research

График 4: Динамика распределения объема инвестиций по регионам



Источник: CBRE Research

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура оценки рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

На данном этапе производится заключение договора на оценку между Оценщиком и Заказчиком, на основании которого осуществляется оценка объекта оценки.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На данном этапе установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, проведены: идентификация объекта оценки, анализ предоставленной документации, а также результатов фотофиксации объекта оценки.

Выполнен анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц, а также иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

Для определения стоимости объекта оценки в соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки ФСО N1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N297, Оценщик проанализировал возможность применения затратного, сравнительного и доходного подходов, с учетом цели и задачи оценки, предполагаемого использования результатов оценки, допущений, полноты и достоверности исходной информации. Выполнение данного этапа включало в себя: обоснование применения или обоснование отказа от применения подходов к оценке; выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На данном этапе проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определена итоговая величина стоимости объекта оценки.

Составление отчета об оценке

На данном этапе производится документальное составление Отчета об оценке в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» (с изменениями) и Федеральными стандартами оценки.

5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁶.

Доходный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объекта оценки на каком-либо временном интервале.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость производится *методом дисконтирования денежных потоков либо методом прямой капитализации*.

Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода. При использовании метода прямой капитализации в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтирования – доход от предполагаемого использования объекта недвижимости за ряд прогнозных лет.

Важным условием применения метода дисконтирования денежного потока является наличие информации, позволяющей обосновать размер будущих потоков денежных средств от владения объектом недвижимости (построить прогноз). Для применения же метода прямой капитализации необходимо выполнение одного из двух условий: потоки доходов должны быть стабильны длительный период времени и представлять собой значительную положительную величину или возрастать устойчивыми, умеренными темпами.

В соответствии с п. 16 ФСО N1 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы...».

Обоснование отказа от применения доходного подхода

Доходный подход предполагает моделирование денежных потоков, получаемых от сдачи объекта недвижимости в аренду по своему функциональному назначению, исходя из анализа наиболее эффективного использования.

При определении возможности применения методов доходного подхода в рамках данной работы оценщик принял во внимание задачу оценки и специфику объекта оценки, которые предусматривают определение рыночной стоимости объекта недвижимости (ОКС), как самостоятельной единицы, т.е. без учета земельного участка, относящегося к нему. Однако, методы доходного подхода подразумевают получение дохода и учет расходов от эксплуатации как здания, так и земельного участка. Принимая во внимание тот факт, что к оценке представлен только объект капитального строительства, а информация о земельном участке не предоставлена ввиду ее отсутствия, определение доходов/расходов, приходящихся на земельный участок, не представляется возможным.

⁶ п. 15 ФСО N1.

Кроме того, анализ рынка аренды коммерческой недвижимости Ленинградской области, аналогичной оцениваемой (с учетом местоположения, функционального назначения, технического состояния), показал недостаточную развитость, цена аренды единичных предложений формируется без ярко выраженной зависимости от каких-либо ценообразующих факторов.

Учитывая вышеизложенное, а также тот факт, что оценщик не имеет необходимых сведений, для построения достоверного прогноза будущего денежного потока, было принято решение о некорректности использования доходного подхода в настоящей работе.

Принимая во внимание вышесказанное, оценщик отказался от использования доходного подхода в рамках данной работы.

5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно пунктам 12 и 13 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N297 «...Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Обоснование отказа от применения сравнительного подхода

Следует отметить, что рынок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости различного назначения Ленинградской области является достаточно развитым, что в целом позволяет применить сравнительный подход в рамках данной работы. Однако, анализ представленных к продаже объектов коммерческой недвижимости, сходных с оцениваемым (с учетом функционального назначения – нежилое отдельно-стоящее здание), показал, что к продаже подобные объекты представлены вместе с земельными участками, относящимися к ним, тогда как оценка в рамках данной работы подразумевает оценку нежилого здания (ОКС), как самостоятельной единицы, т.е. без учета земельного участка.

Реализация же сравнительного подхода с последующим выделением из общей стоимости объекта недвижимости стоимости земельного участка не представляется возможным ввиду того, что информация о земельном участке отсутствует, т.е. отсутствуют сведения о его площади, назначении, конфигурации и пр. ценообразующих характеристиках.

Таким образом, учитывая вышесказанное, оценщик применил отказался от применения сравнительного подхода в рамках данной работы.

5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁷.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства⁸.

Обоснование применения затратного подхода

Применительно к объектам, являющимся отдельно-стоящими зданиями, использование затратного подхода является обоснованным в силу возможности определения затрат на их воспроизводство (что является сутью затратного подхода).

Следует также отметить, что согласно п. 24 ФСО №7 «...затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке...».

В рамках данной работы оценщику предоставлена информация о технических характеристиках оцениваемого строения, что позволяет произвести расчет стоимости оцениваемого объекта капитального строительства в рамках затратного подхода.

Учитывая вышесказанное, а также тот факт, что применение сравнительного и доходного подходов к оценке объекта оценки не представляется возможным, оценщик применил затратный подход в рамках данной работы.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Согласно Заданию на оценку к Договору № оценка нежилого здания-здания клуба (хозяйственная постройка) производится без учета земельного участка, относящегося к нему, ввиду чего стоимость земельного участка не определяется.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ (ВОСПРОИЗВОДСТВО ИЛИ ЗАМЕЩЕНИЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Выбор метода расчета затрат на создание объектов капитального строительства требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристик и т.д.

В основе определения затрат на создание объектов капитального строительства лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. На основании п. 24 ж ФСО №7 затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые затраты – затраты, непосредственно связанные со строительством.

К прямым затратам относятся:

- стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;

⁸ п. 24 ФСО N7.

- заработная плата рабочих;
- стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей;
- стоимость коммунальных услуг;
- стоимость доставки и хранения материалов и пр.

Косвенные затраты – затраты, не относящиеся непосредственно к строительству:

- стоимость инвестиций в землю;
- гонорары проектно-сметным организациям;
- маркетинговые, страховые и рекламные расходы и другие затраты.

К косвенным расходам относят и накладные расходы.

Накладные расходы – денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения полной стоимости воспроизводства (полной стоимости замещения):

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет затрат на создание объектов капитального строительства на основе стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Метод сравнительной единицы можно выразить формулой:

$$Z_{\text{созд}} = C \cdot S(V) \cdot K_n \cdot K_{\text{рег.-климат.}} \cdot K_{\text{рег.-эконом.}} \cdot K_v \cdot K_{\text{ндс}},$$

где: $Z_{\text{созд}}$ – затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

C – стоимость единицы площади/объема типичного сооружения на базовую дату;

S/V – площадь/объем здания (количество единиц сравнения);

K_n – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n = 1$);

$K_{\text{рег.-климат.}}$ – регионально-климатический коэффициент, учитывающий регион, где расположен объект;

$K_{\text{рег.-эконом.}}$ – регионально-экономический коэффициент, отражающий степень развития региона, где расположен объект;

K_v – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{\text{пз}}$ – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

$K_{\text{ндс}}$ – коэффициент, учитывающий НДС.

Метод разбивки по компонентам отличается от метода сравнительной единицы тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов - фундаментов, стен, перекрытий и т.п., определенная по расценкам строительных компаний, действующих на рынке. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$Z_{\text{созд}} = [\sum V_j \cdot C_j] \cdot K_n$$

где: $Z_{\text{созд}}$ – затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта).

Метод количественного обследования основан на детальном - количественном и стоимостном - расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Метод количественного обследования дает более точные результаты, вместе с тем он является более трудоемким методом, вследствие чего оценщик должен иметь определенную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.

Полная стоимость воспроизводства или полная стоимость замещения рассчитываются как сметная стоимость строительства с учетом, всех накладных расходов, косвенных расходов и прибыли предпринимателя. Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных разработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений – это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирова на свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

База для расчета сметной стоимости строительства:

- проект и рабочая документация;
- действующие сметные (в том числе, ресурсные) нормативы, а также отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь;
- отдельные относящиеся к соответствующей стройке решения центральных и других органов государственного управления.

Если отсутствуют необходимые сметные нормативы в нормативно-информационной базе, то в ряде случаев можно составлять индивидуальные сметные нормы⁹.

ПРИМЕЧАНИЕ: с учетом полноты и достоверности имеющейся информации в данной работе оценщиком применен метод сравнительной единицы.

Определение стоимости нового строительства методом сравнительной единицы

Важным этапом при использовании данного метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
- сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов;
- другие характеристики.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является полной стоимостью замещения.

Информационной базой для метода сравнительной единицы могут служить Укрупненные показатели стоимости строительства. В рамках данной работы использовались Укрупненные показатели стоимости строительства консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» справочник «Общественные здания», 2020.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004) с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2020 года.

⁹ Мирзоян Н.В. Конспект лекций по курсу «Оценка стоимости объектов недвижимости». Московский финансово-промышленный университет «Синергия». Москва, 2015.

Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочника, не включает НДС. Базовый регион – Московская область.

Последовательность оценки в соответствии со сборником:

- а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- в) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- г) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- д) произвести расчёты стоимости объекта.

Состав исходных данных для оценки

В состав исходных данных входят:

1. Функциональное назначение.
2. Регион (республика, область, город).
3. Год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта.
4. Объёмно-планировочные параметры:
 - объём, куб. м;
 - общая площадь, кв. м;
 - преобладающая высота этажа, м;
 - наличие, тип и характеристики специального оборудования;
5. Преобладающие материалы (с использованием наименований конструктивных элементов и материалов в соответствии с Классификатором), использованные для:
 - вертикальных несущих конструкций;
 - горизонтальных несущих конструкций;
 - наружных стен;
 - внутренних стен;
 - перекрытий;
 - заполнения оконных и дверных проемов;
 - кровли;
 - полов;
 - отделки потолков, внутренних стен и перегородок.
6. Типы установленных инженерных систем.
7. Класс конструктивной системы здания.

Таблица 9. Исходные данные

Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Код аналога		ruO3.02.000.0090
Регион (республика, область, город)	Ленинградская область	Московская область
Региональный коэффициент	0,966	1,000
Год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта	Нет данных	-
Назначение здания	здание бывшего клуба (хозяйственная постройка)	Клубы, дома и дворцы культуры с киноконцертным залом вместимостью до 200 мест
Объёмно-планировочные и функциональные параметры:		
строительный объём, куб. м	1 667,70	до 3000
общая площадь объекта, кв. м	370,60	-
количество этажей	1	1
преобладающая высота этажа, м	4,5	4,4
наличие подземной части	нет	нет
со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. — здание отдельностоящее или пристроенное)	ОСЗ	ОСЗ
Особые функциональные отличия здания		
Преобладающий материал:		
фундамента	деревянные/каменные столбы	бутовый/бутобетонный/деревянный
наружных стен	деревянные	деревянные

Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
внутренних стен	деревянные	деревянные/из гипсовых плит/из шлакобетонных плит
перекрытий	деревянные	деревянные утепленные
перегородки	деревянные	деревянные/из гипсовых плит/из шлакобетонных плит
заполнения оконных проемов	двойные: створный и глухой переплет в проеме	-
заполнения дверных проемов	деревянные	-
кровли	железо	железная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам
полов	дощатые, окрашенные	деревянные
отделка потолков	вагонка	-
отделка внутренних стен и перегородок	обои, штукатурка, дерево	-
прочих конструкций	-	учтена стоимость лестниц
Класс конструктивной системы здания	КС-7	КС-7
Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования:		
специальные конструкции	нет	есть
отопление, вентиляция и кондиционирование	печное	есть
водоснабжение и канализация	нет	есть
электроснабжение и освещение	есть	есть
слаботочные системы	нет	есть
прочие системы и специальное оборудование	нет	электрочасы и сигнализация
Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, есоном, minimum)	standard	standard

Источник информации: расчет оценщика, данные «КО-ИНВЕСТ» - справочник «Общественные здания», 2020



Для получения печатного документа нажмите на код объекта
На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

КЛУБЫ, ДОМА И ДВОРЦЫ КУЛЬТУРЫ с киноконцертным залом вместимостью до 500 мест													Этажность: 1, Высота, м: 4.4		КС-7						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / деревянные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Деревянные / из гипсовых плит / из шлакобетонных плит													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные утепленные КРОВЛЯ - Железная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам ПОЛЫ - Деревянные ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Электрочасы и сигнализация					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruO3.02.000.0090													*до 3000		Standard	РУБ. на 1 м3	16 343				
ruO3.02.000.0091													*до 5000		Standard	РУБ. на 1 м3	16 044				
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБЛИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОЕННЫЕ РАБОТЫ, ЗАРЯДЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
819,2		2448,5	981,1	1962,6	652,4		1962,6	2124,5	1633,9	981,1	309,8	843,0	776,6	543,0	176,2	128,6	16343,0				
5,01%		14,98%	6,00%	12,01%	3,99%		12,01%	13,00%	10,00%	6,00%	1,90%	5,16%	4,75%	3,32%	1,08%	0,79%	100,00%				
800,4		2406,3	962,2	1924,5	643,0		1924,5	2086,4	1605,2	962,2	304,9	828,6	762,3	533,6	176,2	128,6	16044,0				
4,99%		15,00%	6,00%	11,99%	4,01%		11,99%	13,00%	10,01%	6,00%	1,90%	5,16%	4,75%	3,33%	1,10%	0,77%	100,00%				

200

Корректировка справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с

параметрами объектов аналогов. На основании анализа выявляются параметры, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке.

При сопоставлении объекта оценки и объекта аналога выявлена необходимость введения следующих корректирующих коэффициентов:

- коэффициент перехода цен от 01.01.2020 г. (дата издания справочника) к дате оценки для строительства в целом:

Таблица 10. Индексы изменения цен

Наименование	Значение
Коэффициент перехода на 01.04.2021 г. Индексы цен в строительстве №115 стр. 77 (дата обновления значений)	1,003
Прогнозные индексы-дефляторы к общей стоимости строительно-монтажных (ремонтно-строительных) работ для определения твердых договорных (фиксированных) цен на июль 2021 г. (дата оценки) ¹⁰	1,015

- в соответствии с рекомендациями, приведенными в справочнике Индексы цен в строительстве №115 на стр. 77, коэффициент на региональное различие в расчетах не учитывается; региональное различие учтено в коэффициенте перехода от цен на 01.01.2020 г. к ценам на 01.04.2021 г.;
- ниже производится расчет корректировки на наличие/отсутствие конструктивных элементов и инженерного оборудования в соответствии с вкладом в удельный показатель стоимости¹¹:

Таблица 11. Удельные веса конструктивных элементов по справочнику

Наименование	Удельный вес, руб.	Примечание
Подземная часть, включая фундаменты	819,20	В наличии
Каркас	0,00	В наличии
Стены наружные, возможна отделкой	2 448,50	В наличии
Внутренние стены, перегородки, сантехкабины	981,10	В наличии
Перекрытия и покрытия	1 962,60	В наличии
Кровля	652,40	В наличии
Лестницы, балконы, лоджии	0,00	В наличии
Проемы	1 962,60	В наличии
Полы	2 124,50	В наличии
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	1 633,90	В наличии
Прочие конструкции	981,10	В наличии
Специальные конструкции	309,80	Отсутствуют
Отопление, вентиляция и кондиционирование	843,00	В наличии
Водоснабжение и канализация	776,60	Отсутствует
Электроснабжение и освещение	543,00	В наличии
Слаботочные системы	176,20	Отсутствуют
Прочее и специальное оборудование	128,60	Отсутствует
ВСЕГО	16 343,10	

Источник: Справочник «КО-ИНВЕСТ» справочник «Общественные здания», 2020; расчет оценщика

Таким образом, корректировка на наличие/отсутствие конструктивных элементов и инженерного оборудования составляет – **(-) 1 391,20 руб.**

Примечание: прочие анализируемые характеристики являются сопоставимыми и не требуют корректировки.

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя является следствием права инвестора на доход от инвестиций в объект с определенным уровнем риска.

Данная величина отражает степень риска, связанную с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что получение дохода от инвестиций откладывается на время строительства и освоение объекта.

¹⁰ Всероссийский информационно-аналитический журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве «ЦиСН 01 - 2020».

¹¹ Справочник «КО-ИНВЕСТ» справочник «Общественные здания», 2020 (см. выше).

Прибыль девелопера определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Прибыль предпринимателя зависит:

- от ставки дохода на капитал;
- от объема и динамики вложения денежных средств по этапам строительства;
- от продолжительности строительства.

Величина прибыли предпринимателя определена на уровне **4%** в соответствии с аналитическими данными, приведенными на сайте недвижимости Statirelt.ru НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (офисные и другие общественные помещения и здания).

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statirelt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,04	0,15	0,09
2	Торговые помещения и здания	0,04	0,08	0,06
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,07	0,04

Определение величины совокупного износа

Совокупный износ объектов недвижимости определяется по формуле:

$$Ис = 1 - (1 - Иф) * (1 - Ифун) * (1 - Ив), \text{ где:}$$

- Ис - совокупный износ;
- Иф - физический износ;
- Ифун - функциональный износ;
- Ив - внешний износ.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Существуют несколько основных методов расчета физического износа:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод расчета срока жизни здания.

Нормативный метод расчета физического износа основан на создании дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Данный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.

Метод предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня (например, «Методика определения физического износа гражданских зданий», утв. приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. №404).

Физический износ здания определяется следующим образом:

$$\Phi_{зд} = \left(\sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} * Li \right), \text{ где:}$$

- $\Phi_{зд}$ – физический износ здания (%);
- Φ_{ki} – физический износ отдельных конструктивных элементов (%);
- Li – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;
- n – число отдельных конструкций и элементов.

Стоимостной метод расчета физического износа основан на предположении о том, что физический износ на момент оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных

мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента или здания в целом, и их восстановительной стоимостью. Сложность применения данного метода состоит в том, что, учитывая состояние оцениваемого строения, при определении затрат на проведение ремонтных работ необходимо привлечение специализированных компаний с целью определения степени поврежденности/изношенности конструктивных элементов.

Метод расчета срока жизни здания основан на предположении о том, что соотношение между физическим износом (ФИ) и восстановительной стоимостью (ВС) определяется соотношением между эффективным возрастом (ЭВ) и типичным сроком экономической жизни (ФЖ), таким образом, физический износ объекта недвижимости определяется по формуле:

$$\text{ФИ} = \text{ЭВ} / \text{ФЖ} * \text{ВС}, \text{ где:}$$

- ФИ – физический износ;
- ЭВ – эффективный возраст (фактический возраст);
- ФЖ – общая экономическая жизнь (нормативный возраст);
- ВС – стоимость нового строительства (полная восстановительная стоимость).

При определении возможности применения какого-либо метода определения физического износа оценщик принял во внимание следующее:

- дефектная ведомость исследования конструктивных элементов объекта оценки, для определения степени поврежденности/изношенности конструктивных элементов, актуальная на дату оценки, предоставлена не была;
- возможность определения затрат (в денежном выражении) на проведение ремонтных работ (при отсутствии актуальных на дату оценки исследований конструктивных элементов) отсутствует;
- год постройки здания не установлен.

Учитывая вышесказанное, оценщик пришел к выводу о том, что единственно возможным способом определения физического износа в рамках данной работы является применение шкалы экспертной оценки для определения величины физического износа гражданских зданий.

Таблица 12. Укрупненная шкала физического износа

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник: Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА

Функциональный износ - снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям рыночных стандартов.

Объект оценки представляет собой здание бывшего клуба. Здание не является современным строением. Основными признаками функционального износа в оцениваемом здании являются: несоответствие объемно-планировочного и конструктивного решения современным стандартам, включая оборудование и коммуникации, необходимое для нормальной эксплуатации строения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Учитывая отсутствие информации об исследовании технического состояния конструктивных элементов объекта оценки для определения степени их поврежденности/изношенности; отсутствию

возможности определения затрат (в денежном выражении) на проведение ремонтных работ; а также отсутствие рынка аренды аналогичных объектов с учетом местоположения, технических и физических характеристик для возможности определения потерь в арендной плате и избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке, оценщик применил шкалу экспертных оценок, описанную в Методологии и руководству по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России», разработанную компанией «Делойт и Туш». Данная шкала основана на данных, предоставленных специалистами технических служб, где величина износа может быть определена методом экспертизы функционального состояния по приведенной ниже таблице.

Таблица 13. Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина износа функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5-10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15-35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	40-70
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75-100

В соответствии с приведенной шкалой и состоянием объекта оценки **функциональный износ** установлен на уровне **55%** - среднее значение диапазона 40-70%%.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВНЕШНЕГО ИЗНОСА

Внешний (экономический) износ - это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Данный вид износа присущ только недвижимости в силу ее фиксированного местоположения. Основным параметром, определяющим уровень внешнего износа, с учетом специфики рассматриваемого объекта и его района расположения в целом, а также текущей рыночной ситуации, целесообразным является рассматривать низкий уровень его ликвидности. Для определения уровня ликвидности объекта оценки, в рамках данного отчета, используются Методические рекомендации Консалтинговой группы "КАУПЕРВУД".

Таблица 14. Значения коэффициента ликвидности объекта недвижимости

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента Кл
Значительное	незначительная	абсолютно эластичный	1
	средняя	сильно-эластичный	1
	значительная	средне-эластичный	0,94
Среднее	незначительная	слабо-эластичный	0,85
	средняя	с единичной эластичностью	0,76
	значительная	слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	незначительная	средне-неэластичный	0,46
	средняя	сильно-неэластичный	0,16
	значительная	абсолютно неэластичный	*

В соответствии с приведенной выше шкалой, характеристиками объекта оценки и анализом рынка, к которому относится объект оценки, оценщиком определено:

- количество потенциальных покупателей объекта оценки – незначительное;
- степень специализации объекта – незначительная;
- подтип спроса – средне-неэластичный.

Следовательно, **внешний износ** будет равен $(1-0,46)*100\%=54\%$.

С учетом значений физического, функционального и внешнего износов, определенных выше, **совокупный износ** составил – **85,51%**.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода приведен ниже в таблице.

Таблица 15. Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

	Наименование показателей и поправок	Стоимость здания/строения-аналога / поправка / коэффициент	
		КС-7	standart
1	Справочные показатели: Шифр / Стоимость, руб./ куб. м	ru03.02.000.0090	16 343,10
	Объем объекта, куб. м	1 667,70	до 3000
2	Первая группа поправок, руб./ куб. м		
	- на отсутствие части наружных стен		0,000
	- на различие в высоте этажа		0,000
	- на различие в количестве перегородок		0,000
	- на наличие подвала		0,000
	- на наличие фонарей		0,000
	- на учет особостроительных работ		0,000
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов		0,000
	- на различие в конструктивных решениях:		
	- кровли		0,000
	- наружных стен		0,000
	- перегородок		0,000
	- каркас		0,000
	- специальные конструкции		-309,800
	- заполнения проемов		0,000
	- отделку		0,000
	- инженерное оборудование		-1 081,400
	<i>Итого по первой группе поправок</i>		<i>-1 391,200</i>
3	Вторая группа поправок, коэффициентов		
	- на различие в площади/объеме здания	1,000	1,000
	- на различие в климате	1,000	
	- на сейсмичность	1,000	
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	
	- на региональное различие в уровне цен	1,000	
	- на зональное различие в уровне цен	1,000	
	- на изменение цен после издания справочника (индекс удорожания на момент издания справочника / индекс удорожания на момент оценки)	1,000	1,018
	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок</i>		<i>1,018</i>
4	Скорректированный показатель стоимости строительства, руб./куб. м	15 221,71	
	Стоимость строительства, рублей без НДС (округленно)	25 385 241	
	Прибыль предпринимателя, в %	4,00%	
	Итого прибыль предпринимателя, руб.	1 015 410	
	Итого с учетом прибыли предпринимателя	26 400 650	
	Физический износ, %	30,00%	
	Функциональный износ, %	55,00%	
	Внешний износ, %	54,00%	
	Совокупный износ, %	85,51%	
	Совокупный износ, руб.	22 575 196	
	Итого с учетом совокупного износа, руб.	3 825 454	

Источник информации: расчет оценщика

Вывод: стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, составляет **3 825 454** рубля.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Для определения стоимости объекта оценки оценщик применил единственный затратный подход к оценке, которому присваивается 100% вес.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания - здания бывшего клуба (хозяйственная постройка) кадастровый номер 47:03:0000000:12472 общей площадью 370,60 кв. м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Мельниковское сельское поселение, пос. Горы, составляет (округленно) 3 825 000 (Три миллиона восемьсот двадцать пять тысяч) рублей.

6.2. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

На основании проведенного анализа с учетом всех предположений и допущений, принятых во внимание при проведении работы, оценщик АО «АЭГ» пришёл к следующему заключению:

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания - здания бывшего клуба (хозяйственная постройка) кадастровый номер 47:03:0000000:12472 общей площадью 370,60 кв. м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Мельниковское сельское поселение, пос. Горы, составляет (округленно) 3 825 000 (Три миллиона восемьсот двадцать пять тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 1.5 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ.

Оценка стоимости объектов недвижимости проведена на основе документов и информации, приведенных в разделе 8 настоящего отчета. Эксперты не несут ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных АО «АЭГ» на дату проведения работ.

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки – 12.07.2021 г., и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

Оценка проведена при соблюдении требования независимости Оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Стоимость работ по оценке имущества не связана с полученным результатом оценки объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по договору.

7. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор АО «АЭГ»

Васильев Дмитрий Юрьевич

м.п.

Оценщик АО «АЭГ»

Хильченко Юрий Александрович

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

Документы, представленные Заказчиком для установления количественных и качественные характеристик объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права 78-АГ 581901 от 21.09.2008 г.
2. Информационное письмо.

Правовая информация и стандарты

1. Федеральный Закон РФ N135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N7)».
3. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)».
4. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)».
5. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)».
6. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.

Монографии, учебные пособия и периодические издания

1. Оценка недвижимости: учебное пособие/Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010. — 752 с.
2. Оценка недвижимости: учебник для студ. вузов/[под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой]. - М.: Финансы и статистика, 2003. - 492 с.
3. Грибовский С.В. Математические методы: Оценки стоимости имущества / С. В. Грибовский, С.А. Сивец — Москва: Маросейка, 2014.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





**ПОЛИС
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№7811R/776/00149/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00149/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик Хильченко Юрий Александрович
Адрес регистрации: 192288 Санкт-Петербург, ул. Димитрова, д. 31/1, кв. 263
ИНН 781696732165

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:
С учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 300 000 (триста тысяч) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.
Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «27» ноября 2020 г. и действует до «26» ноября 2021 г. включительно. Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

[Подпись] /Булгарин Г.О./

Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь:

[Подпись] /Хильченко Ю.А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«27» ноября 2020 г.

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

ИНГОССТРАХ

СЕРТИФИКАТ

**К ДОГОВОРУ № 433-191-062101/20
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-191-062101/20 от 05.08.2020 (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Акционерное общество «Аналитическая Экспертная Группа» 192029, г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 10, 2 этаж ИНН 7802146286
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «16» августа 2020 года по «15» августа 2021 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-191-062101/20 от 05.08.2020
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Заместитель директора по корпоративному бизнесу
 Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
 На основании обязанности №73189/15-191/18 от 26.12.2019г.



Место выдачи: г. Санкт-Петербург

5 августа 2020г.

ИНГОССТРАХ

СЕРТИФИКАТ

**К ДОГОВОРУ № 433-191-077435/21
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-191-077435/21 от 09.08.2021 (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Акционерное общество «Аналитическая Экспертная Группа» 192029, г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 10, 2 этаж ИНН 7802146286
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «16» августа 2021 года по «15» августа 2022 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей Лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-191-077435/21 от 09.08.2021
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Заместитель директора по корпоративному бизнесу
 Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
 На основании обязанности №7936/16-191/20 от 21.01.2021г.



Место выдачи: г. Санкт-Петербург

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
Фотография 1.	Фотография 2.
	
Фотография 3.	Фотография 4.
	
Фотография 5.	Фотография 6.
	
Фотография 7.	Фотография 8.



Фотография 9.



Фотография 10.



Фотография 11.



Фотография 12.



Фотография 13.



Фотография 14.



Фотография 15.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "21" сентября 2008 года

Документы-основания: План приватизации, утвержден 17.02.1993 г., зарегистрирован Финансовым Комитетом Мэрии Санкт-Петербурга 25.03. 1993 г. регистрационный № 72-П-346
План приватизации второй раздел, утвержден 13.08.1993 г.
Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992г.
Уведомление о подтверждении перехода права собственности на объект недвижимости №4777/1 от 15.08.2008г., выдано Фондом имущества Санкт-Петербурга

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВИАСМ", ИНН: 7807002418, ОГРН: 1027804606741, дата гос.регистрации: 15.03.1993г., наименование регистрирующего органа: Регистрационная Палата мэрии Санкт-Петербурга, КПП: 780701001; адрес местонахождения: Россия, г.Санкт-Петербург, ул.Чекистов, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Здание бывшего клуба (хозяйственная постройка), назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 370,60 кв. м, инв.№ 1288, лит. А,а,а1

Адрес объекта: Ленинградская область, Приозерский район, Мельниковское сельское поселение, пос.Горы

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-25/044/2008-160

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" сентября 2008 года сделана запись регистрации № 47-78-25/044/2008-160

Регистратор Михаил И. И. 

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И
ЛЕНИНГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ



78-АГ 581901

Информационное письмо

Сообщаем Вам информацию, необходимую для оценки нежилого здания - здание бывшего клуба (хозяйственная постройка) кадастровый номер 47:03:0000000:12472, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Мельниковское сельское поселение, пос. Горы, по состоянию на 12.07.2021 г.:

Наименование		Характеристики/материал конструктива
Строительный объем, куб. м		Информация отсутствует
Высота, м		4,5 м
Год постройки		Информация отсутствует
Фундамент		Столбы из камня
Стены	<i>наружные</i>	Деревянные
	<i>перегородки</i>	Деревянные
Перекрытия		Деревянные
Кровля		Железо
Полы		Деревянные
Просмы	<i>оконные</i>	Деревянные
	<i>дверные</i>	Деревянные
Отделка		Стены - обои, штукатурка, вагонка; потолок - вагонка; полы - дощатые
Санитарно- и электротехнические устройства	<i>отопление</i>	Печное
	<i>водопровод</i>	Нет
	<i>канализация</i>	Нет
	<i>электроосвещение</i>	Есть
	<i>радио</i>	Нет
	<i>телефон</i>	Нет
	<i>вентиляция</i>	Нет
<i>горячее водоснабжение</i>		Нет

Ограничения (обременения) прав на здание не зарегистрированы.

Здание не эксплуатируется.

Земельный участок, относящийся к зданию не оформлен.

