



ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК

ГРИБОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ

Российская Федерация, Ленинградская область,

город Кингисепп, проспект Карла Маркса, 2

тел. +7 911 227-50-87, e-mail: gsm1.3@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ: _____/Грибов С.М./

24.04.2023 год

ОТЧЁТ №22.1086

**ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛЫЕ
ПОМЕЩЕНИЯ (НОМЕРА НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ 1-10), ПЛОЩАДЬЮ 96,4 КВ.М.,
ВЕРАНДУ (ЛИТЕРА а), ПЛОЩАДЬЮ 12,8 КВ.М. И САРАЙ (ЛИТЕРА А1), ПЛОЩАДЬЮ 30,0 КВ.М.
ОДНОЭТАЖНОГО ЗДАНИЯ БАНИ, НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ,
КИНГИСЕППСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ВИСТИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ,
ДЕРЕВНЯ ВИСТИНО, УЛИЦА СОЛНЕЧНАЯ, ДОМ 1**

ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ ВИСТИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КИНГИСЕППСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ДАТА ОЦЕНКИ: 13.04.2023 год

ДАТА ОТЧЕТА: 24.04.2023 год

г. КИНГИСЕПП

2023 г.

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ГРИБОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ
Свидетельство о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков»
№000572 от 22 июля 2020 года
188480, г. Кингисепп, проспект Карла Маркса, дом 2. Тел: 81375 4-18-00
Счет №40817810655865679358

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

1. Общие сведения:

1.1 Основание для проведения оценки: договор на оценку №22.1086 от 24.03.2023 года.

1.2 Объект оценки: право пользования объектом аренды (нежилые помещения (номера 1-10 на поэтажном плане) площадью 96,4 м², веранду (литера а) площадью 12,8 м² и сарай (литера А1) площадью 30,0 м² одноэтажного здания бани, находящегося по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Вистинское сельское поселение, д. Вистино, ул. Солнечная, д. 1) в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или настоящим заданием на оценку.

1.3 Заказчик: администрация Вистинского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

2. Цель оценки: определение годовой рыночно обоснованной арендной платы за объект оценки.

3. Назначение оценки: принятие решения о сдаче муниципального имущества в аренду.

4. Осмотр объекта оценки и все необходимые исследования были произведены лично Оценщиком 13 апреля 2023 года.

5. Для целей оценки использовался сравнительный подход, позволяющий, по мнению Оценщика, максимально объективно подойти к определению стоимости объекта оценки. При этом в качестве исходной (базовой) информации использовались цены предложений на аналогичные объекты, а также информация о фактах и ценах реальных продаж, размещенная в профессиональных изданиях и специализированных ресурсах Интернет.

6. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- арендная плата за нежилые помещения (номера 1-10 на поэтажном плане) площадью 96,4 м², веранду (литера а) площадью 12,8 м² и сарай (литера А1) площадью 30,0 м² одноэтажного здания бани определяется в существующем использовании (сдача в аренду объекта возможна при сохранении существующего использования – баня);

- расчеты проведены без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей;

- ценообразование на рынке не зависит от налогообложения арендодателей. Так как арендная плата за объект оценки будет облагаться НДС, то оценка выполняется при допущении, что арендные платы всех аналогов включают в себя НДС, и будут очищены от НДС в процессе расчетов;

7. На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению:

**Годовая рыночно обоснованная арендная плата за нежилые помещения (номера 1-10 на поэтажном плане) площадью 96,4 м², веранду (литера а) площадью 12,8 м² и сарай (литера А1) площадью 30,0 м² одноэтажного здания бани, находящегося по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Вистинское сельское поселение, д. Вистино, ул. Солнечная, д. 1, по состоянию на 13 апреля 2023 года, составляет:
51 800 (пятьдесят одна тысяча восемьсот) рублей.**

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденные Советом РОО 29.12.2020 г, протокол № 29. Оценщик, представляя Отчет, заявляет, что рыночная стоимость является вероятностной величиной, что она содержит неопределенность и не может рассматриваться как точное значение цены, ожидаемой в сделке.

Информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдёте в соответствующих разделах отчёта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценщик: _____ Грибов С.М.

24.04.2023 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1 Основные факты и выводы	6
1.2 Задание на оценку	7
1.3 Сведения об Оценщике	8
1.4 Сведения о Заказчике	8
1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.6 Декларация качества (заявление о соответствии)	10
1.7 Основные предположения и ограничивающие условия	11
1.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	12
1.9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
1.10 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	13
1.11 Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки	17
2. АНАЛИЗ РЫНКА	19
2.1 Обзор экономических показателей на февраль-март 2023 года	19
2.2 Итоги социально – экономического развития Ленинградской области за 2022 год	23
2.3 Итоги социально – экономического развития Кингисеппского района за 2022 год	27
2.4 Анализ рынка объекта оценки	31
2.4.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	31
2.4.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос	31
2.4.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	33
2.4.4 Основные выводы, относительно объекта оценки	38
2.5 Общая характеристика и специфика рынка бытовых услуг РФ	39
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
3.1 Местоположение и описание объекта оценки	41
3.2 Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра	46
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	48
5.1 Затратный подход	48
5.1.1 Основные этапы оценки	48
5.1.2 Определение прибыли предпринимателя	49
5.1.3 Расчет рыночной арендной платы затратным подходом	51
5.2 Сравнительный подход	52
5.2.1 Выбор элементов и единиц сравнения	53
5.2.2 Выбор аналогов	53
5.2.3 Обоснование корректировок	55
5.2.4 Расчет стоимости объекта сравнительным подходом	56
5.3 Доходный подход	58
5.3.1 Обоснование неприменения доходного подхода	58
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	59
7. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	62

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Описание объекта оценки	Тип объекта		Кадастровый номер здания		Площадь, м ²	
	Нежилые помещения здание бани		47:20:0000000:6128		139,2	
	Наличие обременений			Характер обременений		
	Не зарегистрировано			-		
Адрес объекта оценки	Местоположение					
	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Вистинское сельское поселение, д. Вистино, ул. Солнечная, д. 1					
Цель оценки	Определение годовой рыночно обоснованной арендной платы за объект оценки для принятия решения о сдаче муниципального имущества в аренду					
Заказчик оценки	Администрация Вистинского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области					
Основание оценки	Договор на оценку №22.1086 от 24.03.2023 года					
Исполнитель оценки	Форма		Наименование		Местонахождение, контактная информация	Основание
	Частнопрактикующий оценщик		Грибов Сергей Михайлович		188480, Россия, Ленинградская область, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, дом 2, тел. 8 81375 418-00	Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 02.10.2020 года №573903247
Сведения об оценщиках выполнивших оценку	Стаж работы (количество лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика		
				О членстве в СРОО	Полис обязательного страхования гражданской ответственности	О получении профессиональных знаний
Грибов Сергей Михайлович	20	000572	РОО	Свидетельство о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков» №000572 от 22 июля 2020 года	САО «ВСК» полис №2218JB40W0111 со сроком страхования с 20 июня 2022 года по 19 июня 2023 года на сумму 5000000 (пять миллионов) Р	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020278-1 от 31.05.2021 года; Диплом о профессиональной переподготовке. ПП №458144 от 17.02.2003 г. Московский автомобильно-дорожный институт (ГТУ)
Даты	Дата осмотра объекта Оценки		Дата оценки		Дата составления отчета	
	13.04.2023 год		13.04.2023 год		24.04.2023 год	
Результаты оценки при применении	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
	7996,8		73347,26		Не применялся	

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ГРИБОВ С.М.
город Кингисепп, тел. (81375) 4-18-00, 911 227-50-87
E-mail: gsm1.3@mail.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Итоговое значение стоимости (округленно)	Годовая рыночно обоснованная арендная плата (в рублях)
	51 800
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.</p> <p>2. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.</p> <p>4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.</p> <p>5. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев</p>
Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения	<p>Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете;</p> <p>Справочник оценщика недвижимости – 2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (далее Справочник-2022 Лейфер);</p> <p>Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (далее Справочник-2021 Лейфер);</p> <p>Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 (далее Справочник-2022 Лейфер);</p> <p>Справочник рыночных корректировок (СРК-2023) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2023 г. (далее СРК-2023);</p>

Оценку выполнил, подготовил и утвердил отчет
 частнопрактикующий оценщик
 Член Ассоциации «Русское общество оценщиков»

_____/Грибов С.М./

М.П.

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ГРИБОВ С.М.
город Кингисепп, тел. (81375) 4-18-00, 911 227-50-87
E-mail: gsm1.3@mail.ru

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилые помещения (номера 1-10 на поэтажном плане) площадью 96,4 м ² , веранду (литера а) площадью 12,8 м ² и сарай (литера А1) площадью 30,0 м ² одноэтажного здания бани, находящегося по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Вистинское сельское поселение, д. Вистино, ул. Солнечная, д. 1
Оцениваемые права	Право аренды
Правообладатель	Муниципальное образование «Вистинское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение годовой рыночно обоснованной арендной платы за объект оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Принятие решения о сдаче муниципального имущества в аренду
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Специалисты администрации Вистинского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости и ликвидационная стоимости	Не требуется
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН от 27.03.2023 года; Свидетельство о государственной регистрации права от 12.10.2011 года, бланк серии 47-АБ №577236; Технический паспорт на здание бани по состоянию на 14.04.1998 года; Кадастровый паспорт здания от 12.07.2011 года; Письмо от 13.04.2023 №413;
Дата и номер Договора об оценке	Договор на оценку №22.1086 от 24.03.2023 года
Дата оценки	13 апреля 2023 года
Срок проведения оценки	Не более 20 рабочих дней с момента утверждения задания на оценку
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Арендная плата за нежилые помещения (номера 1-10 на поэтажном плане) площадью 96,4 м ² , веранду (литера а) площадью 12,8 м ² и сарай (литера А1) площадью 30,0 м ² одноэтажного здания бани определяется в существующем использовании (сдача в аренду объекта возможна при сохранении существующего использования – баня)
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется в форме бумажного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет об оценке может быть использован только для принятия решения о сдаче муниципального имущества в аренду. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей. Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены

1.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Исполнитель	Частнопрактикующий оценщик Грибов Сергей Михайлович
Почтовый адрес	188480, Россия, Ленинградская область, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, дом 2
Телефоны	(81375) 4-18-00, 911 227-50-87
Адрес электронной почты	gsm1.3@mail.ru
ИНН	470700271957
Банковские реквизиты	Счет получателя №40817810655865679358 Банк получателя: Сбербанк России, ИНН 7707083893 к/сч 30101810500000000653, БИК 044030653
Документы частнопрактикующего оценщика	Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 02.10.2020 года №573903247
Документы на осуществление оценочной деятельности	Свидетельство о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков» №000572 от 22 июля 2020 года; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020278-1 от 31.05.2021 года
Страховой полис гражданской (профессиональной) ответственности	Страховое акционерное общество «ВСК» полис №2218JB40W0111 со сроком страхования с 20 июня 2022 года по 19 июня 2023 года на сумму 5000000 (пять миллионов) рублей;
Образовательные документы	Диплом о профессиональной переподготовке. ПП №458144 от 17.02.2003 года. Московский автомобильно-дорожный институт (ГТУ); Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 0551/2006. Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет;
Стаж работы	20 лет
Сведения о независимости	Оценщик подтверждает 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 не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик	Администрация Вистинского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области
Местонахождение	Юридический/фактический адрес: 188477, Ленинградская область, Кингисеппский район, д. Вистино, ул. Ижорская, д.13 тел.: (81375) 67-174, факс (81375) 67-160
Банковские реквизиты	ОТДЕЛЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЕ БАНКА РОССИИ/УФК по Ленинградской области, г. Санкт-Петербург БИК 014106101 Единый казначейский счет: 40102810745370000006 Единый счет бюджета: 03231643416214524500 л/с 03905000201
ИНН/КПП	4707023419 /470701001
ОГРН	1054700340650
Руководитель	Глава администрации Сажина И.Н.

1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденные Советом РОО 29.12.2020 г, протокол № 29.

1.6 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим и опыт для проведения оценки;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

1.7 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью отчета:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться 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 будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.
9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.
11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.
12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

1.8 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>, <https://www.avito.ru>, <https://spb.cian.ru>, <https://spb.domclick.ru/> и др., в том числе сайты агентств недвижимости гг. Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки";
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанные Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.;
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>, <http://www.gosman.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ, <http://www.cbr.ru>;

1.9 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

- выписка из ЕГРН от 27.03.2023 года;
- свидетельство о государственной регистрации права от 12.10.2011 года, бланк серии 47-АБ №577236;
- технический паспорт на здание бани по состоянию на 14.04.1998 года;
- кадастровый паспорт здания от 12.07.2011 года;
- письмо от 13.04.2023 №413;

1.10 ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

- Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
- Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.
- Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.
- Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.
- Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.
- Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.
- Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.
- Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять

из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

- Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.
- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое

текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

- Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.
- Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.
- К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.
- Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).
- Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

- Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
- Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.
- Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.
- Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.
- Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.
- Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.
- Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.
- Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).
- Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

- Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.
- Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.
- Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.
- Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».
- Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.11 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

1. Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

2. Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

3. Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

5. Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

- определение стоимости земельного участка;
- определение восстановительной стоимости улучшений;
- определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
- определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
- добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

- исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
- выявление единицы сравнения;
- выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
- внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
- согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

- прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
- определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
- определение операционных расходов;
- определение чистого операционного дохода;
- выбор метода капитализации;
- определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
- определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

6. Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

2. АНАЛИЗ РЫНКА

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество нежилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок коммерческой недвижимости Ленинградской области и Кингисеппского района;

2.1 ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НА ФЕВРАЛЬ-МАРТ 2023 ГОДА

1. В феврале 2023 г. снижение ВВП замедлилось в годовом выражении до -3,1% г/г после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2022 г.). По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января. Поддержку экономике продолжает оказывать рост объемов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного). 2. Рост промышленного производства в феврале с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января и составил +0,2% м/м SA. При этом в годовом выражении падение замедлилось до -1,7% г/г после -2,4% г/г в январе. 2.1. Обрабатывающие производства в феврале показали рост на +0,2% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,8% м/м SA в январе). В годовом выражении падение замедлилось до -1,2% г/г после -2,3% г/г месяцем ранее. Положительные годовые темпы четвертый месяц подряд сохраняются в пищевой промышленности (+2,9% г/г после +3,9% г/г в январе, +1,1% г/г в декабре и +0,9% г/г в ноябре), где основную поддержку выпуску оказывает производство пищевых продуктов (+4,2% г/г после +4,4% г/г месяцем ранее). Сдерживающий фактор в отрасли – снижение выпуска табачных изделий (-9,2% г/г после -16,6% г/г). Рост металлургического комплекса составил +10,3% г/г после падения на -2,0% г/г в январе, в т.ч. благодаря росту спроса со стороны строительного комплекса. Машиностроительный комплекс сохранил темпы на уровне прошлого месяца: -2,6% г/г (-0,7 м/м SA) – однако этому предшествовало кардинальное улучшение динамики в январе -2,6% г/г после -15,4% г/г в декабре 2022 г. (+8,1 м/м SA). Положительный вклад внесли производство компьютерного и электронного оборудования (+19,3% г/г после +5,5% г/г в январе) и производство прочих транспортных средств (+10,3% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее). Экспортно ориентированные отрасли пока сохраняют отставание от прошлого года. Производство кокса и нефтепродуктов в феврале в годовом выражении -1,1% г/г после нулевой динамики января, в химическом комплексе -8,1% г/г после -4,6% г/г в январе.

2.2. В добывающей промышленности в феврале с учётом фактора сезонности наблюдался рост +0,4 м/м SA к предыдущему месяцу. При этом в годовом выражении показатели сохранились практически на уровне января текущего года (-3,2% г/г после -3,1% г/г). Улучшение годовой динамики наблюдалось в добыче нефти и природного газа (-1,8% г/г после -3,2% г/г). 3. Объем работ в строительстве в феврале 2023 г. продолжил ускоряться: +11,9% г/г после +9,9% г/г в январе, даже не смотря на высокую базу прошлого года. В ежемесячном выражении в феврале ускорение – объем строительных работ вырос на +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в январе. 4. В сельском хозяйстве в феврале 2023 г. объемы выпуска превышают уровень прошлого года на +2,6% г/г (+2,7% г/г в январе). По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в феврале выросло на +1,6% г/г (в январе – на +5,3% г/г), молока – на +3,3% г/г (в январе – на +4,2% г/г), яиц – на +4,6% г/г (в январе – на +4,0%). 5. Грузооборота транспорта (с исключением трубопроводного) вырос на +5,3% г/г после +2,2% г/г в январе¹, прежде всего, за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта до +5,6% г/г (+1,7% г/г в январе). 6. Оборот розничной торговли в феврале в годовом выражении составил -7,8% г/г после -6,6% г/г месяцем ранее на фоне ажиотажного спроса в феврале 2022 г. Объем платных услуг населению вырос в годовом выражении на +3,9% г/г после +2,9% г/г в январе. Оборот

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

общественного питания в феврале также продемонстрировал рост на +8,6% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -4,4% г/г ниже уровня прошлого года после -3,6% г/г в январе. 7. В феврале 2023 г. инфляция составила 11,0% г/г (в январе 11,8%). По состоянию на 27 марта 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 4,3% г/г. Резкое снижение годовых темпов роста цен связано с повышенной инфляцией в марте 2022 г. (7,6% м/м). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале снизился на -3,9% г/г после снижения на -2,7% г/г в январе. В целом по промышленности в феврале 2023 г. цены снизились на -7,5% (в январе снижение на -4,6% г/г). 8. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.). В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г (+0,6% г/г в декабре 2022 г.).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2023	февраль 2023	январь 2023	2022	IV кв 2022	декабрь 2022	ноябрь 2022	октябрь 2022	III кв 2022	II кв 2022	I кв 2022	2021
Экономическая активность												
ВВП	-3,2	-3,1	-3,2	-2,1	-4,0	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,7	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	10,9	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,2	-7,8	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-8,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-13,4	-14,6	-12,2	-14,6	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	3,4	3,9	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,8	8,6	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-1,3	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,9	-4,3	-1,8	-2,8	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	11,4	11,0 / 4,3 ²	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,6	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-6,1	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,6	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-22,7	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-8,5	1,1	32,6	44,4	48,2
Обрабатывающие производства	-3,3	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,0	2,5	5,0	19,0	22,0	21,6
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	12,4	12,8	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
Численность рабочей силы												
Численность рабочей силы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,5	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
Численность занятых	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,8	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,4	73,3	73,4	-	71,8	71,7	71,9	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
Численность безработных	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,7	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,0	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
Уровень занятости	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,3	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
Уровень безработицы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к рабочей силе	3,6	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	3,5	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (исключая квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

2 На 27 марта 2023 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- фев.23	фев.23	январь 23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,8	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-4,1	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,6	-20,6	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,8	-4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,7	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	-6,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-6,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,4	2,9	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
мучные продукты	4,3	4,2	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
молочку	2,6	-1,4	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
мясные изделия	-12,4	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
текстильная промышленность	0,0	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-6,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-6,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	1,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,8	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из нее	7,1	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,0	6,4	16,7
древеснообрабатывающий комплекс	-12,1	-11,8	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,6	-7,1	-6,9	-3,8	6,3	10,8
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	-19,8	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,1	-8,9	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	0,7	10,2
бесплатность, полиграфическая и копирование носителей информации	-1,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство химки и нефтепродуктов	-0,5	-1,1	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-6,5	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-5,8	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-15,1	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,8	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резинные и пластмассовые изделия	-2,2	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- фев.23	фев.23	январь 23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-7,6	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	3,7	10,3	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,8	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	-1,3	1,1	-3,6	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
основные металлургические изделия	19,3	36,8	3,6	7,0	6,6	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,8	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	12,6	19,3	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	16,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,1	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-17,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автомобильные, тракторные и полуприцепы	-51,9	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,0
прочие транспортные средства и оборудование	17,7	10,3	27,4	-4,2	5,5	-12,9	13,6	9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-4,1	-4,3	-3,7	-4,2	-6,1	-8,9	-0,8	-4,1	-8,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
авиация	-2,3	-4,6	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-6,2	7,0	17,7
прочие основные изделия	-10,3	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,5	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	2,7	9,7	0,1	-0,2	0,9	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-8,6	-9,4	-7,6	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	фев.23	январь 23	2022	I кв22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв22	II кв22	II кв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,3	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	64,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублевым жилищным кредитам		7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	6,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % п/г с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	13,6	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организациям	16,6	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты		18,9	20,3	17,4	17,6	18,1	18,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты		2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % п/г)		-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/2be20e2e9666c0f4290c5ef81fb4eac6/2023_03_29.pdf

**2.2 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ЗА 2022 ГОД**

В январе-ноябре 2022 года оборот организаций, ввод в действие жилых домов, объем услуг по транспортировке и хранению, объем платных услуг населению, объем продукции сельского хозяйства, объем услуг в сфере коммуникаций, индекс потребительских цен превысили уровень января-ноября 2021 года. Снижение было допущено по видам экономической деятельности: промышленность, общественное питание, оптовая торговля, оборот розничной торговли, объем работ по виду деятельности «строительство». Полностью и в срок выплачивались пенсии и детские пособия. На 1 декабря 2022 года просроченная задолженность по выплате заработной платы увеличилась. Демографическая ситуация характеризовалась снижением смертности и естественной убыли населения по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-ноябре 2022 года составил 1712,9 млрд рублей или 112,1% к уровню января-ноября 2021 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 95,2%.

	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг, млн руб.	Индекс промышленного производства к аналогичному периоду 2021 года, %
Добыча полезных ископаемых	20 799	109,1
Обрабатывающие производства	1 486 579	93,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	180 057	100,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	25 541	115,5

Добыча полезных ископаемых: добыча песка природного в объеме 20,5 млн м³ или 129,1% к январю-ноябрю 2021 года; добыча гранул, крошки и порошка; гальки и гравия 19,6 млн м³ – 107,3%.

Обрабатывающие производства.

Увеличение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-ноябре 2022 года:

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2021 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду 2021 года, %	
в производстве кожи и изделий из кожи	312	2,6 р.	146,0
в производстве текстильных изделий	5526	1,5 р.	51,6
в производстве мебели	9764	145,7	71,1
в производстве химических веществ и химических продуктов	233720	143,6	93,6
в полиграфической деятельности и копировании носителей информации	26823	138,6	129,9
в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий	9227	129,0	114,1
в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	15448	128,7	115,4
в производстве табачных изделий	122729	123,0	102,4
в производстве кокса и нефтепродуктов	375563	121,7	95,5

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	48578	121,5	108,9
в производстве прочих готовых изделий	1880	119,4	67,4
в производстве пищевых продуктов	215402	118,0	99,0
в производстве одежды	1109	113,7	1,8 р.
в производстве прочей неметаллической минеральной продукции	74188	107,9	92,2
в металлургическом производстве	23944	106,3	86,5

Снижение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-ноябре 2022 года:

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2021 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду 2021 года, %	
в производстве резиновых и пластмассовых изделий	61372	99,7	83,2
в производстве бумаги и бумажных изделий	113257	98,0	89,8
в производстве электрического оборудования	28447	88,2	59,2
в ремонте и монтаже машин и оборудования	13604	86,1	79,5
в производстве напитков	5313	84,1	1,8 р.
в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки	16240	78,8	80,5
в производстве прочих транспортных средств и оборудования	49613	72,4	53,7
в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	25640	67,7	76,6
в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	8879	47,4	36,8

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-ноябрь 2022 года составил 180057 млн рублей или 98,6% к январю-ноябрю 2021 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 100,3%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за январь-ноябрь 2022 года составил 25541 млн рублей или 134,0% к январю-ноябрю 2021 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 115,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-ноябре 2022 года составил 108,6 млрд. рублей, индекс производства к уровню 2021 года составил 102,4% (годом ранее наблюдался прирост на 0,9%). В сельскохозяйственных организациях объем производства увеличился на 2,7% и составил 88,9 млрд. рублей.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-ноябре 2022 года составил 241,2 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-ноябрем 2021 года на 18,8%. В январе-ноябре 2022 года объем

коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 1806,4 тыс. тонн грузов или 85,8% к уровню прошлого года, при грузообороте 988,4 млн. тонно-км (121,7%). По данным Администрации морских портов Балтийского моря, объём переработки грузов в морских портах, расположенных в Ленинградской области, в январе-ноябре 2022 года составил 181 772,1 тыс. тонн, или 110,8% к январю-ноябрю 2021 года.

Объём телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-ноябре 2022 года составил 2,3 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-ноябрем 2021 года на 25,9%.

По виду деятельности «строительство» в январе-ноябре 2022 года объём работ составил 185,4 млрд. рублей, индекс физического объёма к январю-ноябрю 2021 года – 88,3%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-ноябре 2022 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 1088,0 млн. рублей, индекс физического объёма к январю-ноябрю 2021 года вырос в 2,0 раза.

Ввод в действие жилых домов. В январе-ноябре 2022 года организациями различных форм собственности введено в действие 44157 квартиру общей площадью 3607,0 тыс. кв. м (что на 9,8% больше, чем в январе-ноябре 2021 года), в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 18235 домов, или 2541,6 тыс. кв. м.

В январе-октябре 2022 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций сложился в сумме 329,6 млрд рублей, что на 121,3% больше, чем за соответствующий период 2021 года.

В январе-октябре 2022 года прибыль крупных и средних прибыльных организаций составила 370,2 млрд руб., что на 124,2% выше уровня января-октября 2021 года. Основное влияние на рост прибыли оказали отрасли:

- обрабатывающие производства – на 15,1%;
- торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – на 37,5%;
- сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство – на 9,3%;
- транспортировка и хранение – в 1,5 р.

Удельный вес организаций этих видов экономической деятельности в общем объёме прибыли прибыльных организаций составляет 94,5%.

Число крупных и средних убыточных организаций области в январе-октябре 2022 года составило 213 организаций, что на 16 единиц или на 8,1% выше аналогичного периода 2021 года. Сумма убытка возросла в 1,5 раза и составила 40,6 млрд руб.

Кредиторская задолженность на 1 ноября 2022 года составила 1008,7 млрд рублей, из нее просроченная – 10,0 млрд рублей или 1,0%.

Дебиторская задолженность на 1 ноября 2022 года составила 1105,7 млрд рублей, из нее просроченная – 28,1 млрд рублей или 2,5%.

Превышение кредиторской задолженности над дебиторской на 1 ноября 2022 года (-97,0) млрд рублей.

За январь-ноябрь 2022 года консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 215 338,7 млн руб., что составляет 96,8% к плану года и на 16,6% больше уровня января-ноября 2021 года (за январь-ноябрь 2021 года доходы поступили в сумме 184 760,5 млн руб., или 93,8% к плану года). Собственные доходы консолидированного бюджета (без учета безвозмездных поступлений) составили 192 511,1 млн руб. Расходная часть консолидированного бюджета Ленинградской области за январь-ноябрь 2022 года исполнена в сумме 208 722,2 млн руб., что составляет 82,0% к плану года и на 15,0% больше, чем за январь-ноябрь 2021 года (за январь-ноябрь 2021 года расходы составляли 183 433,8 млн руб., или 81,1% к плану года). Областной бюджет по расходам исполнен в сумме 174 661,3 млн руб., или 86,6% к плану года. Профицит консолидированного бюджета составил 6 616,5 млн.руб., дефицит областного бюджета – 882,3 млн. руб.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2022 года составил 556,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 3,9% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Оборот общественного питания в январе-ноябре 2022 года составил 18,7 млрд рублей, или 97,6% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе-ноябре 2022 года по оперативным данным составил 100,1 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем-ноябрем 2021 года на 5,4%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-октябрь 2022 года, составила 57104 рубля или 110,9% к аналогичному периоду предыдущего года.

Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-октябре 2022 года составила 98,6% к уровню января-октября 2021 года.

На 1 декабря 2022 года уровень регистрируемой безработицы в Ленинградской области имел значение 0,4%.

В январе-ноябре 2022 года пособие по безработице назначено 11743 безработным гражданам. Средний размер пособия по безработице в ноябре 2022 года 7591,73 руб.

При содействии службы занятости населения трудоустроено на все виды работ 1195 человек, из них: 708 человек (59%) безработные граждане, 487 человек (41%) ищущие работу граждане, в том числе в период до признания их безработными, т.е. в течение нескольких дней.

По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 ноября 2022 года составила 1927,9 тыс. человек (в том числе городское – 1293,6 тыс. человек, сельское 634,3 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 16,3 тыс. человек или на 0,9%.

В январе-октябре 2022 года родилось 10026 человек. Коэффициент рождаемости составил 6,3 человек на 1000 населения.

Умерло 21877 человек. Коэффициент смертности составил 13,8 человек на 1000 населения.

В отчетном периоде уровень младенческой смертности составил 4,1 на 1000 родившихся. Число умерших детей до года на территории Ленинградской области за январь-октябре 2022 года составило 43 человек.

Коэффициент естественной убыли населения составил 7,5 человек на 1000 населения.

Миграционный прирост полностью компенсировал естественную убыль населения и превысил ее на 138%.

На территории Ленинградской области в январе-октябре 2022 года зарегистрировано 8021 браков (7044 - за аналогичный период 2021 года), разводов 5612 (6098). Коэффициент брачности составил 5,1.

Источник: <https://tt47.ru/o-leningradskoj-oblasti/ekonomicheskaya-situatsiya-v-leningradskoj-oblasti>

**2.3 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МО «КИНГИСЕППСКИЙ
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН» ЗА 2022 ГОД**

В соответствии с Федеральным Законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Кингисеппский муниципальный район включает в себя 11 муниципальных образований. Муниципальное образование 2-го уровня: Муниципальное образование «Кингисеппский муниципальный район» – осуществляет полномочия в соответствии со статьей 15 указанного закона. Кингисеппский муниципальный район включает в себя территории: 2 городов – г. Кингисепп, г. Ивангород, 9 сельских поселений: Большелуцкое, Фалилеевское, Куземкинское, Котельское, Опольевское, Нежновское, Вистинское, Пустомержское, Усть-Лужское. На территории района расположены 188 сельских населенных пунктов. Площадь Кингисеппского муниципального района составляет 290,2 тыс. га.

Сводные результаты мониторинга основных показателей финансовоэкономического положения крупных и средних предприятий и организаций продемонстрировали следующее: За январь-декабрь 2022 года крупными и средними предприятиями и организациями района отгружено продукции, оказано услуг всего на сумму 610 363 676,6 тыс. руб. Объем отгрузки товаров собственного производства, оказания услуг предприятиями и организациями на территории муниципального образования составил 122,4% к объему отгрузки 12 месяцев 2021 года. Доля промышленности в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг за январь-декабрь 2022 года составила 74,7 %, т.е. произошел рост доли промышленности по сравнению с итогами 2021 года на 17,3 %. Отгружено продукции, оказано услуг предприятиями обрабатывающих производств на сумму 456 161 914,1 тыс. руб. или 117,3 % к отгрузке 2021 года. Всего среднесписочная численность работающих на крупных и средних предприятиях, организациях всех форм собственности 27 839 чел., или выше на 18,6% численности работающих итогов 12 месяцев 2021 года. Численность работающих на предприятиях обрабатывающих производств 4 799 чел., или 101,3% к аппг. Среднемесячная заработная плата на крупных и средних предприятиях района составила 86 463,7 рублей или 115,7% к итогам 12 месяцев 2021 года. Заработная плата в промышленности по сравнению с отчетным периодом 2021 года выросла на 21% и составила 108 336,7 руб. Темп роста заработных плат на ведущих предприятиях района в отчетном периоде 2022 года ускорился. По итогам 12 месяцев 2022 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,41%. По отношению к аналогичному периоду прошлого года произошел рост уровня безработицы в связи с постановкой на учет числа безработных граждан, уволенных в январе 2022 года с ООО «Йура Корпорэйшн».

Промышленность

Промышленность в районе представлена в основном следующими видами экономической деятельности:

- химическое производство
- производство неметаллических минеральных продуктов (стекольная)
- производство готовых металлических изделий
- производство комплектующих изделий к автомобилям
- производство стройматериалов и металлоконструкций
- производство нефтепродуктов
- отрасли пищевой промышленности

По данным органов статистики на территории Кингисеппского муниципального района осуществляют промышленную деятельность 10 крупных и средних предприятий. Перечень:

1. ООО «ПГ «Фосфорит»
2. ООО «Кингисепп-Ремстройсервис»
3. ООО «Кингисеппский стекольный завод»
4. ООО «Йура Корпорэйшн»

5. ООО «Полипласт Северо-Запад»
6. ООО «МВ «Кингисепп»
7. филиал ООО «ФПГ РОССТРО»
8. ООО «НОВАТЭК – Усть-Луга»
9. ООО «ВТД»
10. АО «ЕвроХим-Северо-Запад»

Сельское хозяйство

В целом агропромышленный и рыбохозяйственный комплекс в Кингисеппском районе представлен 15 предприятиями, из них 6 – предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности, 6 – сельскохозяйственных, 3 – рыбохозяйственных. Ведущими сельскохозяйственными предприятиями являются АО «Племенной завод «Агро-Балт» и АО «ОПОЛЬЕ». Предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности – это «Хлеб-Вест», ООО «Деликатес», ООО «Юникс», «Винный Торговый Дом», ООО «Дельта» производят хлебобулочную, кондитерскую, винную, рыбную продукцию, а также мясные полуфабрикаты, колбасные и деликатесные изделия. Продукция местных производителей, по-прежнему пользуется большим спросом у населения. Рыбохозяйственные предприятия представлены СПК «Петротрал 2», ООО «Виктория», ООО «Юникс». Объем производства продукции товарного рыбоводства (форели) за 2022 год составил 755 тонн, прирост по сравнению с 2021 годом составил 215%, а объем реализации рыбоводной продукции составил 184 тонны, прирост по сравнению с 2021 годом составляет 123%. Доля крупных и средних предприятий агропромышленного комплекса в экономике района в общем объеме отгруженных товаров собственного производства – 1,9 %, в том числе доля предприятий сельского хозяйства - 0,3%. Среднесписочная численность работников крупных и средних сельхозпредприятий – 440 человек или 1,6% от всех работающих на крупных и средних предприятиях района. Основной отраслью сельского хозяйства является молочное и мясное животноводство, птицеводство. Общая обрабатываемая площадь сельскохозяйственных земель в Кингисеппском районе составляет 11 тыс. га. Молочное животноводство представлено двумя сельхозпроизводителями: АО «Ополье» и АО «Племзавод Агро-Балт», имеющих статус племенных по разведению крупного рогатого скота черно-пестрой породы. поголовье крупного рогатого скота составляет 8 500 голов, из них 4 200 голов коров дойного стада. Среднесписочная численность работающих на предприятиях составляет 400 человек. Объем произведенного молока за 2022 год составляет 33 тыс. тонн, объем реализованного – 30,5 тыс. тонн, надой на одну фуражную корову в среднем составляет 8,5 тонны в год. Объем производства мяса быков за 2022 год составил 248 тонн, прирост по сравнению с 2021 годом составил 127%. Развитие малых форм в сельском хозяйстве является одним из приоритетов аграрной политики района. На территории района осуществляют деятельность 33 крестьянских (фермерских) хозяйства и более 17 тыс. граждан ведут личное подсобное хозяйство. Наиболее крупное крестьянское (фермерское) хозяйство Лобана Г.М. по разведению крупного рогатого скота мясного направления, поголовье которого насчитывает более 950 голов коров породы Абердин – Ангус и Герефорд, произвело за 2022 год 94 тонны мяса быков, прирост по сравнению с 2021 годом составил 7%. Последние три года активно развивается птицеводство. поголовье птицы в Кингисеппском районе составляет более 15 тысяч голов. Объем произведенного мяса птицы составляет 150 тонн. Продукция предприятий ежегодно выставляется и реализуется на международной выставке-ярмарке «Агрорусь» на площадке «Экспофорум» в Санкт Петербурге. В 2022 году сельхозтоваропроизводители Кингисеппского района на развитие своих хозяйств получили более 168 млн. рублей финансовой поддержки из бюджетов всех уровней. В конкурсных отборах гранта «Ленинградский фермер» от Кингисеппского района участвовало 2 представителя. Оба стали победителями, общая сумма грантов составила 5,7 млн. рублей. В 2022 году 11 муниципальных образований Кингисеппского района проводили обработку своих территорий от борщевика Сосновского химическим, механическим либо гибридным способом, в том числе пять в рамках

региональной программы с финансированием из областного бюджета и софинансированием из местных бюджетов, остальные за счет собственных средств. Площадь обработки составила 294,45 га, что на 45,6 га больше чем в 2021 году. Сумма финансирования из консолидированного бюджета по государственной программе Ленинградской области «Комплексное развитие сельских территорий Ленинградской области» на комплекс мероприятий по борьбе с борщевиком Сосновского в 2022 году составила 3 млн. рублей.

Инвестиции, строительство

В Кингисеппском районе за 12 месяцев 2022 года предприятиями строительной отрасли выполнено работ на 29 168 858,2 тыс.руб., или 143,8% к объемам 12 месяцев 2021 года. Среднесписочная численность работающих в данной отрасли 7 089 чел. или 25,5% от общей численности работающих на крупных и средних предприятиях района. Средняя заработная плата в строительстве за 12 месяцев 2022 года 95 948,0 руб., или 107,98% к аналогичному периоду прошлого года, и 111% к уровню среднерайонной заработной платы. О реализации инвестиционных проектов Объем инвестиций в основной капитал по данным статистики за 2022 года составил 208,7 млрд. руб., что превышает показатель прошлого года почти в 2 раза. Увеличение показателя связано с активной фазой строительства Комплекса по переработке этансодержащего газа в районе п. Усть-Луга Ленинградской области (КПЭГ) – уникальный в мире кластер, объединяющий газопереработку, газохимию и сжижение природного газа. В состав КПЭГ войдут два предприятия: первое – интегрированный комплекс по переработке и сжижению природного газа ООО «РусХимАльянс» – ГПК КПЭГ (в его состав входят газоперерабатывающий завод и завод по сжижению газа), второе – технологически связанный с ГПК КПЭГ, газохимический комплекс ООО «Балтийский Химический Комплекс» – ГХК КПЭГ. ГПК КПЭГ станет крупнейшим газоперерабатывающим предприятием в России и одним из самых мощных в мире по объему переработки (~45 млрд куб. м газа в год), а также лидером по объему производства сжиженного природного газа (~13 млн тонн СПГ в год). Важной товарной продукцией ГПК КПЭГ будет этан – ценное сырье для газохимической промышленности. Структура инвестиций в основной капитал по источникам финансирования: • Привлеченные средства – 67,7 %; • Собственные средства – 32,3%. Привлеченные средства составили 67,7 % или 141,3 млрд. руб., собственные средства предприятий – 67,4 млрд. руб. или 32,3%. В отчетном периоде ООО «РусХимАльянс» получено 6 разрешений на строительство различных этапов реализации газоперерабатывающего комплекса в составе Комплекса переработки этансодержащего газа в районе поселка Усть-Луга, в том числе на строительство товарно-сырьевой базы для СПГ, ООО «Балтийский Химический Комплекс» получило разрешение на строительство очередного объекта: «Газохимический комплекс в составе комплекса переработки этансодержащего газа. КЛ 110 кВ Нарва-ГПП-1 БХЛ и КЛ 110 кВ Нарва-ГПП-2 БХЛ (титул 14150) в составе объектов общезаводского хозяйства». Кроме этого, проект строительства морского отгрузочного терминала в составе комплекса переработки этансодержащего газа в поселке Усть-Луга Ленинградской области включен в схему территориального планирования Российской Федерации. Морской отгрузочный терминал будет иметь мощность 15,6 млн тонн в год, из них 13 млн тонн сжиженного природного газа в год и 2,6 млн тонн сжиженного углеводородного газа в год.

В морском порту Усть-Луга введена в эксплуатацию акватория южного района. Бюджетные инвестиции в реализацию проекта превысили 2 млрд. рублей. При строительстве акватории южного района были сформированы четыре участка общей площадью 73,9 га. ООО «Ультрамар» завершило строительство складского комплекса с АХК второго этапа строительства промышленно-логистического парка (комплекса) по хранению и перевалке минеральных удобрений со складским хозяйством и железнодорожной инфраструктурой. ООО "ПОРТЭНЕРГО" завершило строительство объекта «Комплекс по перегрузке сжиженных углеводородных газов (СУГ). Организация перевалки третьего дополнительного продукта через парк хранения сжиженных углеводородных газов под давлением».

Потребительский комплекс и предпринимательство

Потребительский рынок является одним из важных секторов жизнеобеспечения, а также источником занятости населения и пополнения бюджета. Оборот розничной торговли за 2022 год по данным статистики составил 20 611,6 млн. руб., или 94,4% к уровню 2021 года. Покупательная способность наших граждан остается на достаточно низком уровне. По статистике более половины доходов граждан расходуются на приобретение продовольственных товаров, пользуется спросом более дешевый ассортимент. Последние статистические данные не позволяют увидеть оптимистических тенденций к росту реальных денежных доходов населения. Оборот общественного питания за 2022 год – 1 046,3 млн. руб. или 285,6 % к аналогичному периоду предыдущего года. Динамика развития розничного сектора указывает на достаточную насыщенность территории муниципального образования мощностями предприятий розничной торговли. Обеспеченность торговыми площадями на тысячу жителей превышает норматив по области на 25%. Активно осуществляли деятельность торговые сети.

Финансы

Доходы За 2022 год в консолидированный бюджет Кингисеппского муниципального района поступило доходов 4 698 808,3 тыс. руб. или 99,6% от прогнозных назначений, в том числе: – в бюджет МО «Кингисеппский муниципальный район» поступило доходов 3 035 787,7 тыс. руб. или 101,0% от прогнозных назначений, что больше поступлений 2021 года на 131 574,6 тыс. руб.; – в бюджеты городских и сельских поселений поступило доходов 1 995 071,1 тыс. руб. или 97,2% от прогнозных назначений, что больше поступлений 2021 года на 207 723,8 тыс. руб.

Расходы Расходная часть консолидированного бюджета Кингисеппского муниципального района (далее – консолидированного бюджета) за 2022 год исполнена на 95,1 % от утвержденного плана на 2022 год (в том числе по бюджетам поселений на 92,8 %).

*Источник: Выборка из Отчета о социально – экономическом развитии
МО «Кингисеппский муниципальный район» за январь-декабрь 2022 год*

По данным сайта: <http://kingisepplo.ru>

2.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.4.1 АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы. Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

2.4.2 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной
	Расположение относительно красной линии	

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

		является зона делового центра города.
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа.
	Наличие витринных окон	Нежилые помещения, имеющие витринное остекление, стоят дороже помещений без витринного остекления.
	Наличие санузла	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.
	Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.
	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

2.4.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Рынок купли продажи нежилой коммерческой недвижимости находится в стадии формирования, хотя следует отметить и все более возрастающий интерес к данному сегменту рынка, как со стороны коммерсантов, так и риелторов. Что касается объектов нежилой коммерческой недвижимости г. Кингисеппа, то большинство из них были получены в собственность в ходе приватизации. Вторичные сделки (после приватизации) осуществляются сравнительно редко и касаются в основном объектов торгового и офисного назначения. В основном такие объекты недвижимости приобретаются для собственных нужд покупателя. Объекты нежилой коммерческой недвижимости сегментированы по своему функциональному назначению: складские помещения, производственные помещения, торговые помещения, офисные помещения.

Для каждого сегмента характерен свой диапазон, как стоимостей, так и арендных ставок.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. Строительство новых объектов коммерческой недвижимости в Кингисеппском районе на данный момент развивается, вводятся в эксплуатацию отдельные здания, и нежилые помещения многоквартирных домов, также имеет место быть переоборудование жилого фонда под объекты коммерческой недвижимости.

Что касается приватизации, то приобретение в собственность объектов государственной и муниципальной собственности осуществляется путем выкупа объекта на аукционе, или на основании Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ ".

Вариант выкупа является наиболее «любимым» среди желающих получить в собственность объекты приватизации. Однако следует отметить, что большая часть привлекательных объектов (в основном по местоположению) уже сдана в аренду, либо приватизирована.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК.

Складские помещения. В недалеком прошлом большинство складов находилось в собственности государственных предприятий.

Многие фирмы, не будучи уверенными в своем будущем, просто не рискуют приобретать складские помещения в собственность, предпочитая арендовать их. Причем, предпочтение в аренде отдавалось государственному и муниципальному имуществу, где в случае необходимости оставалась возможность выкупа.

Стоимость складских помещений составляет от 3000 Р/м² до 10000 Р/м², а уровень арендных ставок на складские помещения колеблется в диапазоне от 50 до 250 Р/м² в месяц, в зависимости от устройства склада, его местоположения и размеров.

Наибольшим спросом, в данном сегменте рынка, пользуются сравнительно небольшие помещения (100 – 300 м²), расположенные вблизи торговых центров, а также предприятиями розничной и мелкооптовой торговли. Эпизодически возникает потребность в складах большей площади – 500 – 2000 м², которая достаточно легко удовлетворяется, если требования не слишком высоки. Одним из наиболее важных требований для подобного рода помещений является расположение их на охраняемой территории предприятия, а также наличие подъездных путей для автотранспорта и железнодорожной ветки.

Производственные помещения. Производственные площади, по уровню развития рынка, не далеко «ушли» от складских помещений.

Стоимость и арендные ставки сравнимы со стоимостями и арендными ставками на складские помещения. В качестве отличия от складских помещений можно назвать требования к более развитой инженерной инфраструктуре зданий (наличие канализации, водоснабжения, вентиляции, электроснабжения и т.д. в зависимости от функционального использования помещений). Также, следует отметить отсутствие у покупателей и арендаторов большой «центростремительной силы», что, по-видимому, связано с действующими санитарными нормами.

Наиболее типичные покупатели и арендаторы – небольшие металлообрабатывающие и деревообрабатывающие предприятия, автомастерские.

Торговые помещения. Торговые помещения (магазины, кафе, бары и т.д.), по мнению операторов, это наиболее востребованный сегмент рынка, как купли-продажи, так и аренды.

По наблюдениям риелторов, в прошлом году наибольшим спросом, как у покупателей, так и у арендаторов пользовались небольшие помещения (или секции) площадью 50 – 150 м² в центральных районах. Основные товары, реализуемые в таких точках – продукты, парфюмерия, бытовая химия, одежда, канцтовары, мобильные телефоны и т.п. 2022 год показал, что вкусы у покупателей и арендаторов не изменились. Сейчас на один объект площадью 50 – 150 м² в людном месте «приходится» максимальное число потенциальных покупателей и арендаторов. Такой повышенный интерес к небольшим торговым точкам объясняется тем, что коммерсанты присматриваются: успешен ли будет бизнес в том или ином месте, хорошо ли пойдет торговля тем или иным товаром, а также сравнительно невысокими стартовыми капиталовложениями.

В помещениях от 150 до 300 м² (также, довольно востребованные помещения) как правило, торгуют одеждой, обувью, бытовой техникой и электроникой.

Торговые помещения, в г. Кингисеппе, условно можно разбить на три группы:

К группе дорогих относятся помещения, стоимость квадратного метра в которых составляет >85000 Р и более, а цена аренды превышает 1100 Р/м². Как правило, это магазины в центральной части города. Высокая стоимость и арендная плата обусловлены как оборудованием помещения и хорошим ремонтом, так и местоположением.

Цена «средних» помещений – 60000-85000 Р, а стоимость аренды – 850-1100 Р/м². Как правило, за такие деньги можно приобрести, или арендовать торговые точки, расположенные на пересечении транспортных магистралей, а также, на прилегающих к центру улицам.

Стоимость дешевых торговых помещений составляет – <65000 Р, арендная плата за подобные помещения лежит в диапазоне от 600 до 850 Р/м². Как правило, подобные помещения находятся вдали от людских потоков.

Офисные помещения. Офисные помещения по «популярности» у покупателей и арендаторов, располагаются на втором месте, после торговых.

На стоимость офисов влияют общеизвестные факторы: местоположение, качество отделки и инженерного оборудования, транспортная доступность, наличие деловых и бытовых удобств, наличие парковки, престижность (имидж имеющих арендаторов и т.п.).

На стоимость аренды офисов, кроме выше перечисленных факторов, также влияют: условия сдачи в аренду, качество эксплуатации и обслуживания;

На сегодня рынок купли-продажи офисных помещений в г. Кингисеппе не развит. Многие «средние» предприятия предпочитают либо арендовать помещения, либо приобретают объекты жилого фонда, а затем приспособливают их под офисные помещения, все же доля готовых офисов в структуре предложения неизменно растет.

Что касается квартир, то квартиры на первых этажах, расположение которых позволяет, после переоборудования, использовать их как офисы ценятся в 1,2 – 1,5 раза выше, чем равноценные, но без таких «привилегий».

В зарубежных странах с развитым рынком недвижимости, где широко распространена аренда используется международная классификация офисных помещений по классам А, В, С, D, E.

К классу А относят офисные здания, способные удовлетворить самые высокие требования, предъявляемые арендаторами.

Расположение зданий класса А должно быть в самых престижных коммерческих или финансовых районах центра города.

Инженерное оборудование таких зданий выполнено на основе новейших мировых разработок. Предусмотрена возможность работы всех необходимых систем в автономном режиме в случае возникновения нештатных ситуаций в городских системах обеспечения.

Внутренняя отделка помещений выполняется в соответствии с индивидуальными запросами арендаторов. Помещения могут быть укомплектованы необходимой офисной техникой и техническим персоналом. Арендаторы получают необходимое количество мест на охраняемых автостоянках, необходимые деловые и бытовые услуги.

Управляющие и эксплуатационные службы обеспечивают самый высокий уровень технического и эстетического обслуживания здания и прилегающей территории, охраны.

Основными арендаторами зданий класса А являются крупнейшие мировые компании, финансовые и банковские группы, преуспевающие юридические, аудиторские и консалтинговые фирмы.

Офисные здания класса В также расположены в престижных коммерческих или финансовых районах центра города. Часто в этот класс переходят офисные здания класса А через 5-7 лет их эксплуатации. Этот процесс закономерен из-за постоянного повышения стандартов наиболее качественного обслуживания арендаторов. В связи с этим многие параметры офисных зданий класса А характерны и для этого класса офисных зданий.

Основными арендаторами часто являются крупные и часть средних фирм и компаний.

Офисные здания класса С расположены в гостиницах, приспособленных помещениях (научные и учебные заведения) вне центра города, но к ним имеется удобный транспортный доступ из делового центра.

По некоторым параметрам офисные здания этого класса схожи со зданиями класса В. Для арендаторов имеются автостоянки, минимально необходимый набор деловых и бытовых служб, лишь базовые системы искусственного климата и остального инженерного оборудования.

Основными арендаторами являются небольшие фирмы и компании.

К классу D по международной классификации относят здания, расположенные вдали от центральных деловых районов с устаревшими системами инженерного оснащения, отсутствием специализированных служб эксплуатации.

Класс Е – офисы в непригодных помещениях.

Классификация офисных помещений г. Кингисеппа в соответствии с международными стандартами дело неблагоприятное. С одной стороны, некоторые помещения, по местоположению, стремятся к классу В, а с другой стороны, обслуживание арендаторов и уровень технического и эстетического обслуживания здания и прилегающей территории «тянет» их в класс С, а то и в класс D. С одной стороны, местоположение, о котором можно лишь мечтать, с другой стороны устаревшие системы инженерного оснащения, отсутствие специализированных служб эксплуатации и т.п. Если все же попытаться классифицировать офисные помещения города Кингисеппа, то получится следующая картина:

Класс А, В – практически отсутствует;

Помещения близкие к классу С (по большому счету к классу В они «подбираются» только за счет местоположения, уж больно у нас страдает обслуживание клиента) – аренда от 800 до 1000 Р/м². Такой большой разброс цен обусловлен различием в качестве отделки помещений, наборе деловых и бытовых служб, а также наличием или отсутствием парковки.

Помещения класса D. Арендные ставки на подобные помещения лежат в диапазоне от 400 до 600 Р/м².

Поскольку подобные помещения являются встроенными, и зачастую не имеют отдельного входа, то они редко являются объектами сделок купли-продажи. Во всяком случае, у нас нет данных о подобных сделках.

Исключением являются объекты, расположенные на первом этаже таких зданий, т.е. помещения, в которых возможно обустроить отдельный вход.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Аренда квартир (в данном случае речь идет о квартирах без отдельного фасадного входа) под офис также существует. Наиболее распространена аренда квартир на первом этаже. Подобные помещения используются, в основном, мелкими фирмами, основной вид деятельности которых не требует приема посетителей. Также, редко, но существует аренда квартир, расположенных на крайних верхних этажах. Подобные помещения относятся к помещениям класса Е. Диапазон арендных ставок на подобные помещения описывается следующим интервалом: до 500 руб/м².

Арендная плата за торговые помещения

ДАТА	НАЗВАНИЕ	АДРЕС	АРЕНДОДАТЕЛЬ	ЦЕНА с НДС Р/м ² в месяц с ЭР И КП
январь 2022	300 (1 этаж)	Кингисепп, бул. Большой, 13а	911 936-11-11	1000
январь 2022	350 (1 этаж)	Кингисепп, пр. Карла Маркса, 51	981 842-62-47	550
январь 2022	1603 (2 этаж)	Кингисепп, Октябрьская, 9	906 259-33-98	1000
январь 2022	1000 (1 этаж)	Кингисепп, шоссе Крикковское, 2	812 311-66-95	1000
январь 2022	215 м ² (1 этаж)	Кингисепп, ул. Б.Советская, 41	тел. 81375 44-030, 905 229-05-05	800
июль 2022	600 м ² (1 этаж)	г. Кингисепп, ул. Октябрьская, 9	4-16-58, 931 220-00-01	1000
июль 2022	300 м ² (1 этаж)	Кингисепп, пр. Карла Маркса, 44/1	921 904-30-45	1000
июль 2022	82 м ² (1 этаж)	Кингисепп, Крикковское ш., 6а	960 265-38-44	800
июль 2022	от 8 до 150 м ²	Кингисепп, Октябрьская, 22	ООО «Красная башня» 2-03-53	850
июль 2022	44 м ² (1 этаж)	Кингисепп, пр. Карла Маркса, 15/15	921 741-14-63	750
июль 2022	72 м ² (1 этаж)	Кингисепп, ул. Вторая Линия, 49	921 883-98-95	900

Арендная плата за офисные помещения

ДАТА	НАЗВАНИЕ	АДРЕС	АРЕНДОДАТЕЛЬ	ЦЕНА с НДС Р/м ² в месяц с ЭР И КП
январь 2022	30 м ² (1 этаж)	г. Кингисепп, ш. Крикковское, 20	частное, тел. 921 569-92-82	670
январь 2022	71 м ² (1 этаж)	г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, 17/20	частное, тел. 960 265-38-44	700
январь 2022	30 м ² (1 этаж)	г. Кингисепп, ул. Большая Советская, 42	921 927-336-98	670
январь 2022	30 м ² (3 этаж)	Кингисепп, ул. Октябрьская, 22	АН «РОСТРО», 911 156-08-60	615
июль 2022	30 м ² (1 этаж)	Кингисепп, пр. Карла Маркса, 7/1	частное, тел. 958 602-58-83	830
июль 2022	21 м ² (1 этаж)	г. Кингисепп, ул. Большая Советская, 33	частное, тел. 967 499-35-49	850
июль 2022	от 10 до 150 м ² (1,2 этаж)	г. Кингисепп, ш. Крикковское, 8в ТЦ «Мельница»	АН "Гарант-сервис", тел. 962 684-29-67	650
июль 2022	56 м ² (1 этаж)	г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, 30/1	АН "Градъ недвижимость", тел. 906 270-27-10	800
июль 2022	48,5 м ² (1 этаж)	г. Кингисепп, ул. Большая Советская, 25	частное, тел. 958 601-03-93	820

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ*Арендная плата за складские и производственные помещения*

ДАТА	НАЗВАНИЕ	АДРЕС	АРЕНДОДАТЕЛЬ	ЦЕНА с НДС Р/м ² в месяц с ЭР И КП
январь 2022	Холодный склад до 600 м ²	г. Кингисепп, ул. Дорожников, 2	924-63-02	100 руб
январь 2022	Холодный склад до 20000 м ²	г. Кингисепп, ул. Дорожников, 41	ООО "Инвест", тел. 911 726-61-14	100 руб
январь 2022	Холодный склад до 300 м ²	Кингисепп, промзона 2 км	частное, тел. 905 216-25-51	130 руб
июль 2022	Холодный склад до 1000 м ²	Кингисепп, ул. Дорожников, 28	ООО "Союз", тел. 911 936-11-11	120 руб
июль 2022	Холодный склад 50 м ²	г. Кингисепп, ул. Дорожников, 18	911 936-11-11	100 руб
июль 2022	2000 м ²	г. Кингисепп, д. Ново- Пятницкое, д.18а	921 742-44-82	200 руб

Приведенные цифры позволяют сделать вывод, что арендная плата за торговые помещения в городе Кингисеппе (для центральной части) в среднем 600-1200 Р/м² (за исключением центральных рынков), за офисные помещения 650-1000 Р/м².

Прошедший год на рынке коммерческой недвижимости сложно назвать спокойным. 2022 год показал незначительное увеличение основных показателей развития региона, таких как индекс промышленного производства, оборот розничной торговли и других. Снижение покупательской активности и оборотов потребительского рынка, как и другие кризисные тенденции, наверное, в первую очередь отразились на рынке торговой недвижимости. Многие торговые сети пересмотрели свои планы по развитию в регионе.

Торговая недвижимость

На этом фоне невысокие объемы строительства торговых центров в последнее время выглядят вполне логичными. ТРЦ Rebus (ранее - Cubus) был открыт в 2019 году. Общая площадь комплекса составляет около 12 350 квадратных метров, в 2020 году открыто 1 торговое здание по улице Большая Советская, 39Б, в 2022 году открыт торговый комплекс «Вернисаж» по адресу: Крикковское шоссе, 43, площадью 21000 м². Рост стоимости аренды в 2022 году незначительно (до 5%) увеличился.

Офисная недвижимость

Соотношение спроса и предложения на рынке офисной недвижимости в течение года не менялось. Сейчас около 10% площадей от общего объема рынка офисов в городе свободны и предлагаются на рынке аренды или продажи. Как отмечалось выше, рост доли вакантных площадей явился результатом не только снижения спроса на офисы, но и появлением на рынке новых объектов, которые зачастую вводятся в эксплуатацию с невысоким уровнем наполнения. В 2019 году открыто 1 офисное здание по улице Химиков, в 2021 году открыто 1 офисное здание по улице Большая Советская, 3в. Ставки на офисные помещения в 2022 году увеличились не более чем на 5%. На рынке сохраняется состояние неопределенности и «нервозности». Возврат рынка к положительной динамике и приоритету локальных факторов будет возможен только после нормализации общей ситуации в экономике страны и возобновления поступательного её развития.

2.4.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость Объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы. Анализ арендных ставок на офисные помещения в городе Кингисеппе показал следующие результаты:

- от 650 до 1000 Р за м² в месяц без учета скидки на торг и корректировок на ценообразующие параметры.

Основными ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются: передаваемые имущественные права, условия финансирования и платежа сделки, особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки), время продажи, местоположение, физические характеристики.

2.5 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И СПЕЦИФИКА РЫНКА БЫТОВЫХ УСЛУГ РФ

Общие принципы

Бытовые услуги – это платная помощь физическим и юридическим лицам за наличный или безналичный расчет. Перечень услуг регламентируется специальным Классификатором. Он определяет, попадают ли под ЕНВД бытовые услуги, предлагаемые той или иной компанией. В Классификаторе прописаны все существующие сервисные виды помощи населению с указанием кодов.

Бытовые услуги – это такие виды деятельности, которые помогают восстановить функциональные свойства изделий или изготовить новые предметы. К ним относят перевозку пассажиров и грузов, а также обеспечение условий спроса. Здесь же числятся жилищно-коммунальная, транспортная помощь и общепит.

Бытовое обслуживание людей входит в сферу производственного и непроизводственного сервиса, выполняется с помощью общественно поддерживаемых методов и имеет формы для реализации материальных и нравственных запросов потребителей.

Ранее бытовые службы существовали в форме кустарных мастерских. Затем они объединились в отдельную отрасль народного хозяйства и теперь располагают своей промышленно-технической базой с предприятиями промышленности и различными бытовыми комбинатами. Характер бытового обслуживания становится все более универсальным, виды и типы обслуживания специализируются.

Роль отрасли и ее особенности

В наше время бытовые услуги – это неотъемлемая часть рынка, без которой часто люди не могут обойтись. Все большее количество людей и организаций не желают самостоятельно решать те или иные проблемы, возникающие в быту, и обращаются за помощью к обученным специалистам. Прошло то время, когда работали неквалифицированные сотрудники, их заменяют профессионалы в своих сферах.

Общая величина российского сервисного рынка составляет 400-500 млн долларов.

Российские бытовые услуги – это своеобразный рынок по сравнению с европейским. Если на Западе популярностью пользуются малое предпринимательство и семейная форма организации, то в России набирают обороты кооперативные способы устройства.

Другая особенность российского рынка бытового обслуживания состоит в том, что на предприятиях активно развиваются непрофильные виды деятельности с целью выживания в рыночных условиях, что ведет к реперофилированию организаций.

Верхние позиции на рынке сервисной помощи принадлежат Москве и Подмосковию.

Бытовые услуги населению квалифицируют по таким критериям:

- По видам выполняемых работ (прачечные, парикмахерские, ритуальные).
- По наличию субъектов бизнеса (собственными силами или с привлечением работников).
- По степени значимости задействованных технологий (непосредственные услуги предприятий или дополнительно предлагаемые).
- По социально-экономическому содержанию (услуги, экономящие время и трудозатраты, а также средства потребителей).
- По вещественному содержанию (материальные и нематериальные).
- По трудозатратности (сервис, требующий или не требующий привлечения высококвалифицированных работников).
- По предоставляемому месту (помощь предоставляется в центрах бытовых услуг или за их пределами).
- По времени выполнения (срочные, несрочные).
- По регулярности (систематические, периодические, эпизодические).

Особые признаки услуг

Они невозможны без того, кто их оказывает, отдельно от производителя не существуют и не сохраняются. Обязательным условием является присутствие того, кто оказывает услугу, и того, кому она предназначена. Качество ее однозначно измерить трудно, оно колеблется, т. к. напрямую зависит от места, времени и ситуационного состояния производителя. В получении материальных и нематериальных благ есть и общее — это затраты человеческого труда, которые необходимо оплачивать. Раньше, учитывая возможные материальные затраты, люди старались пользоваться услугами членов своей семьи или обходиться своими силами. Например, сами делали ремонт и убирались в квартирах, готовили пищу, присматривали за детьми и т. п. С ростом жизненного уровня и потребностей людей в связи со все большим разделением труда бытовые услуги населению все чаще оказывают профессионалы в своей сфере деятельности. Это или квалифицированные предприниматели, или специалисты небольшой фирмы, или сотрудники целой сети предприятий. Время требует, чтобы оказание бытовых услуг выходило на новый качественный уровень.

Нюансы организации деятельности предприятий

Для обеспечения эффективной работы центров бытовых услуг очень важна грамотная кадровая политика. Основные решаемые вопросы в данном направлении:

- подбор и подготовка квалифицированных сотрудников различных уровней;
- аттестации сотрудников;
- повышение квалификационного уровня специалистов;
- ориентирование работников на ответственное выполнение своего труда;
- осуществление технической помощи предприятиям.

Таким образом, современный этап развития рынка бытовых услуг требует разработки методов регулирования данной отрасли.

Расширение спектра

В сфере услуг бизнес, организованный для оказания бытовых услуг населению, самый сложный. Из-за низкой рентабельности уходят с рынка крупные производители услуг для людей с небольшими доходами и, наоборот, растут предложения для платежеспособных клиентов. В борьбе за потребителя крупным компаниям постоянно необходимо расширять спектр предложений и сеть своих предприятий. Например, предприятия, предоставляющие клининговые бытовые услуги, помимо предложений по уборке в домах и офисах выставляют спецпредложения по доставке питьевой воды, уходу за комнатными растениями, ландшафтному дизайну в загородных домах.

Проблемы отрасли

Основной сложностью российского рынка бытовых услуг является низкая рентабельность этого вида бизнеса. Она составляет не более 10%. Низкая рентабельность объясняется долгими сроками окупаемости проектов. Например, при организации прачечной затраты на ее техническое оснащение составляют не менее 3 млн долларов, а срок окупаемости до 70 лет.

Решить проблему позволяют сопутствующие и сетевые формы организации предпринимательства. Они являются наиболее эффективными моделями ведения бытового бизнеса в наши дни.

Кроме рентабельности проблемами отрасли являются:

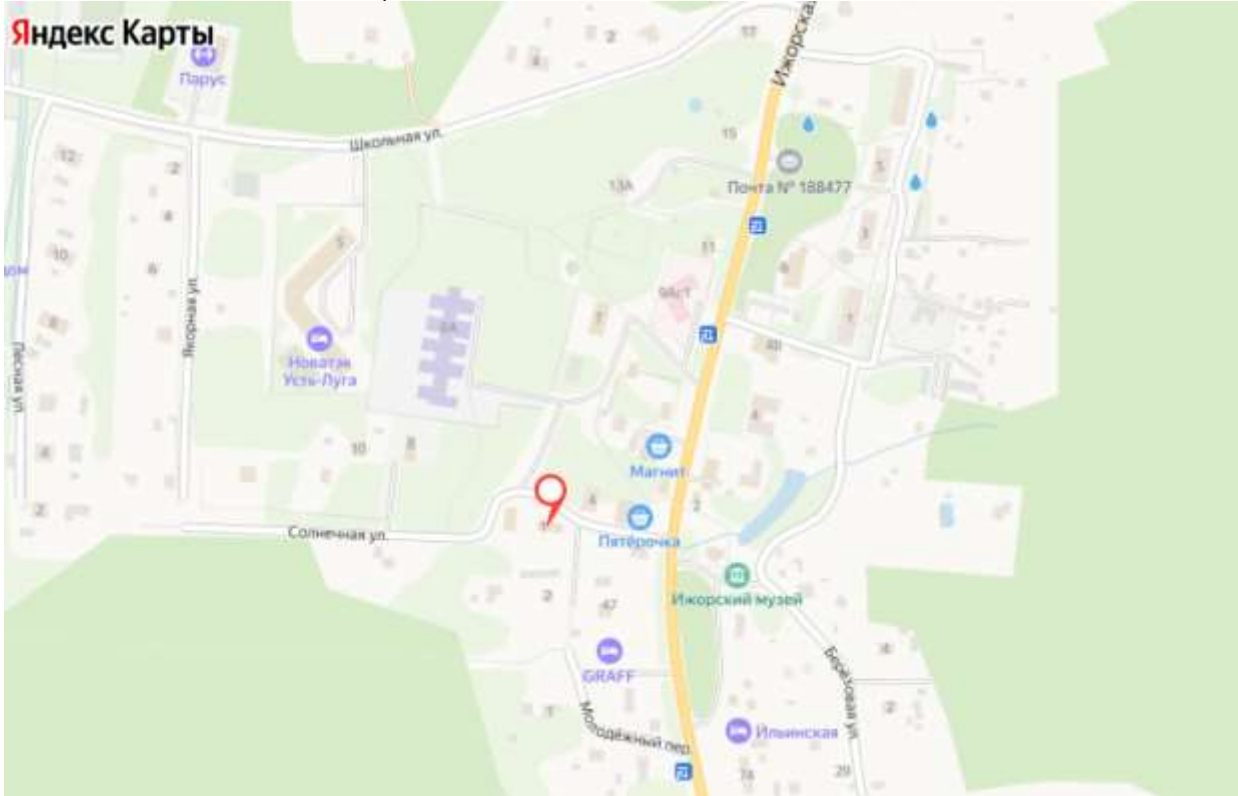
- некачественность предоставляемого социально-бытового сервиса из-за устаревшего оборудования, недостаточной квалификации работников, невысокой зарплаты;
- большое число проверок от государственных органов, мешающих деятельности предприятий;
- жесткая конкуренция.

Источник: <https://forum-izpp.ru/info-spravka/bytovye-uslugi-naseleniyu-eto.html>

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

Параметр/ценообразующий фактор	Описание
Населенный пункт	Деревня Вистино
Административный район	Кингисеппский муниципальный район Вистинское сельское поселение
География	Деревня расположена в северной части района на автодороге 41А-007 (Санкт-Петербург — Ручьи). Расстояние до районного центра — 70 км. Расстояние до ближайшей ж/д платформы Косколово — 15 км. Деревня находится в западной части Сойкинского полуострова, на берегу Финского залива.
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома, магазины, офисы
Транспортная доступность	Подъезд к объекту автомобилей: без ограничений.
Экологическая обстановка в районе	Деревня Вистино – экологически благополучная. Загрязнение почв в районе слабое.
<p>Схема местоположения объекта аренды</p> 	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Портовые сооружения – приёмо-перегрузочный комплекс
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (< 1 км)	Здание администрации Вистинского сельского поселения ФАП, детский сад, школа

3.1.2 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

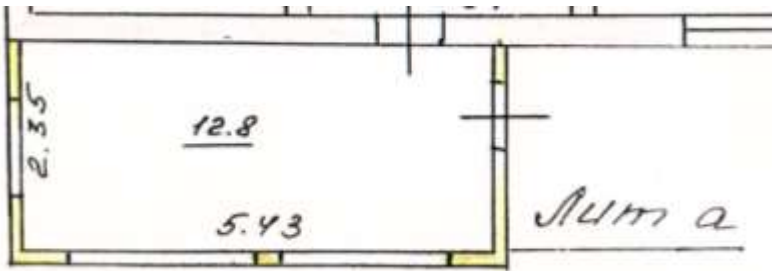
Параметр/ценообразующий фактор	Описание
Адрес	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Вистинское сельское поселение, деревня Вистино, ул. Солнечная, д 1
Собственник	Муниципальное образование «Вистинское сельское поселение» МО «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области на основании Областного закона №138-оз от 25.09.2007 г. "Об утверждении перечней имущества, передаваемого от муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области в муниципальную собственность муниципального образования " Вистинское сельское поселение" муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области"
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, №47-47-18/045/2011-210 от 12.10.2011
Кадастровый номер	47:20:0000000:6128
Инвентарный номер	1879
Кадастровая стоимость, Р	7753807,98
Балансовая стоимость, Р	Данные отсутствуют
Тип здания	Здание бани
Год постройки	1978
Тип здания	Одноэтажное нежилое
Площадь	186,4 м ²
Площадь по наружному обмеру	230,5
Объем (литера А)	476
Группа капитальности	I
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Фактический возраст (здания)	45 лет
Ориентировочный процент износа здания	27% ¹
Остаточный срок службы, лет	30, более точно можно сказать после проведения технической экспертизы состояния здания и коммуникаций.
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Число этажей	1
Технические характеристики фундамента	бутовый ленточный
стены	кирпичные
перекрытия	железобетонные плиты
кровля	шиферная по дощатой обрешетке
Техническое обеспечение здания, в том числе:	
отопление	центральное
водопровод	имеется
канализация	имеется
электроснабжение	скрытая проводка
вентиляция	естественная
мусоропровод	отсутствует
лифт	отсутствует
Признаки износа	Частичное намокание стен, выветривание раствора швов
Организованная стоянка	Организована открытая стоянка для 3-5 автомобилей

1. По данным Технического паспорта

3.1.3 ХАРАКТЕРИСТИКА ПОМЕЩЕНИЯ (БАНЯ)

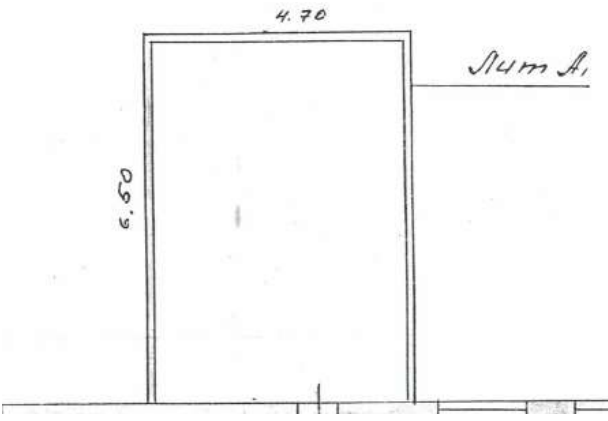
Параметр/ценообразующий фактор	Описание
Номера на поэтажном плане	1-10
Основные параметры на основании экспликации, в том числе площадь, м ²	96,4
количество помещений	10
основная площадь, м ²	83,4
вспомогательная площадь, м ²	13,0
высота потолков, м ²	2,80
инженерные системы	электроснабжение, центральное отопление, водоснабжение, канализация;
оборудование для вышеперечисленных систем	установлено
Текущее использование	Баня
Этаж	1
План	
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует
Наличие перепланировки, регистрация перепланировки в установленном порядке	Перепланировка отсутствует
Уровень и характеристика отделки помещений	Полы - плитка керамическая, бетонные, стены окраска масляная, кафель, побелка, «вагонка» (парная), потолок побелка, «вагонка» (парная). Физическое состояние (субъективная оценка по шкале физического состояния): удовлетворительное.
Признаки износа	В помещении №3 - трещины потолка и пола, загрязнение (потемнение) потолка, шелушение и частичное отставание окрасочного слоя, отсутствует часть кафельной плитки, стертости пола в ходовых местах Остальные помещения – внешних признаков износа не имеют
Ограничения и обременения объекта оценки	Нет

3.1.4 ХАРАКТЕРИСТИКА ПОМЕЩЕНИЯ (ВЕРАНДА ЛИТЕРА а)

Параметр/ценообразующий фактор	Описание
Номера на поэтажном плане	Литера а
Основные параметры на основании экспликации, в том числе площадь, м ²	12,8
количество помещений	1
основная площадь, м ²	12,8
вспомогательная площадь, м ²	-
инженерные системы	электроснабжение
оборудование для вышеперечисленных систем	установлено
Текущее использование	Веранда
Этаж	1
План	
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует
Наличие перепланировки, регистрация перепланировки в установленном порядке	Перепланировка отсутствует
Уровень и характеристика отделки помещений	Полы - дощатые, стены окраска масляная, потолок дощатый. Физическое состояние (субъективная оценка по шкале физического состояния): удовлетворительное.
Признаки износа	Стертости пола в ходовых местах
Ограничения и обременения объекта оценки	Нет

3.1.5 ХАРАКТЕРИСТИКА ПОМЕЩЕНИЯ (САРАЙ ЛИТЕРА А1)

Параметр/ценообразующий фактор	Описание
Номера на поэтажном плане	Литера А1
Основные параметры на основании экспликации, в том числе площадь, м ²	30,0
количество помещений	1
основная площадь, м ²	30,0
вспомогательная площадь, м ²	-
инженерные системы	отсутствуют
оборудование для вышеперечисленных систем	установлено
Балансовая стоимость здания, Р	Данные отсутствуют
Текущее использование	Сарай для дров
Этаж	1

План 	
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует
Наличие перепланировки, регистрация перепланировки в установленном порядке	Перепланировка отсутствует
Уровень и характеристика отделки помещений	Физическое состояние (субъективная оценка по шкале физического состояния): удовлетворительное.
Ограничения и обременения объекта оценки	Нет

Шкала оценки физического состояния помещений

Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке	0-20
Удовлетворительное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	21-40
Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждения ступеней	41-60
Плохое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей	61-80
Негодное к эксплуатации (аварийное)	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	81-100

**3.2 ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ПАРАМЕТРАМ ОБЪЕКТА,
УКАЗАННЫХ В ТЕХНИЧЕСКИХ И ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ФАКТИЧЕСКИМ
ДАНЫМ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОСМОТРА**

Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала: - соответствуют правоустанавливающим документам; - соответствует техническим документам;
Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
Функциональное назначение объекта – нежилое. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: баня.
Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.
Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
Планировка объекта оценки Соответствует технической документации.
Здание (литера А) имеет 27% ² износа, данные о ремонте отсутствуют.
Состояние Объекта оценки соответствует уровню – «удовлетворительное».
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: арендная плата за нежилые помещения (номера 1-10 на поэтажном плане) площадью 96,4 м ² , веранду (литера а) площадью 12,8 м ² и сарай (литера А1) площадью 30,0 м ² одноэтажного здания бани определяется в существующем использовании (сдача в аренду объекта возможна при сохранении существующего использования – баня). В соответствии с Задаaniem на оценку Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

2. По данным Технического паспорта на 1998 год.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Правильный выбор Оценщиком варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости.

Понятие "наилучшего и наиболее эффективного использования", применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неизменными условиями физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная арендная плата.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживает все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного

Не проводился. Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки (объектом оценки является встроенное помещение), оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Анализ земельного участка с существующей застройкой

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного.

Для помещений бани (помещения №№1-10 (литера А), литера А1,а): для помещений бани анализ наилучшего и наиболее эффективного использования не проводился, годовая рыночная арендная плата определялась при допущении о том, что наилучшим является использование нежилого помещения для организации банных услуг для населения Вистинского сельского поселения (целевое использование согласно заданию на оценку).

5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

Затратный подход основывается на изучении расходов собственника по содержанию объектов и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат, при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

Затратный подход показывает оценку текущей арендной стоимости с учетом возможной прибыли предпринимателя или внешнего износа (Методика оценки величин арендных ставок объектов недвижимости с помощью затратного подхода. к.т.н. Яскевич Е.Е. (НПЦПО) Москва – 2005 г.).

Арендная ставка = (Постоянные расходы + Переменные расходы) * НДС * ПП*(1-ВНИ), где:

НДС = 1,2;

ПП – прибыль предпринимателя для аренды;

ВНИ – внешний износ для аренды.

ПП и ВНИ – взаимоисключающие параметры.

Арендная ставка может определяться без учета «Переменных расходов» (например, без учета коммунальных платежей).

5.1.1 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

Основные этапы процедуры оценки данным подходом применительно к объекту:

- расчет стоимости постоянных затрат по содержанию аналогичного объекта;
- расчет стоимости переменных затрат по содержанию аналогичного объекта;
- определение величины учитываемых затрат;
- увеличение величины учитываемых затрат на прибыль предпринимателя или уменьшение на величину внешнего износа для получения реальной стоимости аренды объекта.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Таблица №1. Анализ факторов, влияющих на постоянные и переменные расходы

№ п/п	Факторы	Постоянные расходы	Переменные расходы	Расчетная база
1	Налоги			
1.1	НДС (20 %)	+	+	Ставка аренды
1.2	Налог на имущество (2,2 %)	+		Остаточная стоимость имущества (01-02 счет)
1.3.	Целевой сбор на содержание милиции, на благоустройство территорий, на нужды образования и другие цели (например, 3 % для МО)	+ учитываются по местоположению		ФОТ предприятия
2	Платежи			
2.1	Плата за земельный участок (рента, налог на ЗУ)	+		Размер земельного участка под зданием (сооружением)
2.2.	Содержание ремонтно – технического персонала	+		Определяется договором аренды
2.3	Содержание охраны	+		Определяется договором аренды
2.4	Содержание лифтов		+	Лифты отсутствуют
2.5	Содержание благоустроенной территории	+		Определяется договором аренды
3	Амортизация имущества (затраты на восстановление всего здания)	+		02 счет
4	Затраты на подготовку помещений к аренде	+		Учитываются при наличии средств к подготовке помещений
5	Коммунальные расходы			
5.1	Телефон		+	
5.2	Отопление		+	
5.3	Водопровод (горячая и холодная вода)		+	
5.4	Канализация		+	
5.5	Электроэнергия		+	
5.6	Прочие расходы		+	

5.1.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Риск неполучения ожидаемых доходов от вложенных средств, для инвестора является ключевым фактором, в наибольшей степени влияющим на принятие инвестиционного решения, а также на объем инвестиций, который он готов вложить. Чем выше риск, тем меньше готов вложить инвестор. Наличие риска обусловлено таким очевидным фактором, как невозможность в данный момент времени предугадать развитие событий, способных оказать влияние на условия, в рамках которых осуществляется проект, особенно в долгосрочном периоде. Соответственно, чем выше степень риска, тем меньше вероятность принятия инвестором положительного решения о вложении средств в проект или их объеме. Требования инвесторов к доходности вкладываемых средств учитываются в величине ставки дисконтирования денежных потоков. Существует множество методов определения величины ставки дисконтирования, однако в каждом из методов присутствует фактор субъективности. Субъективность подхода к оценке выражается в основном в видах рисков и их величинах, которые, по мнению оценщика, присущи проектам или имеют шансы оказать влияние на отклонение от запланированных величин денежных потоков. Наиболее широкое распространение оценки величины ставки дисконтирования получил метод определения средневзвешенной стоимости капитала (WACC). Его широкое использование связано с тем, что при данном методе доля субъективности оценщика меньше, чем, например,

при оценке кумулятивным методом или учете инфляции и условной нормой доходности. Расчет ставки дисконтирования на основании данного метода выполняется по формуле:

$$WACC = We * Re + Wd * Rd * (1 - T) \quad (1),$$

где We - доля собственного капитала в общей структуре баланса;

Re - ожидаемая инвестором ставка дохода (собственный капитал);

Wd - доля заемного капитала в общей структуре баланса;

Rd - стоимость заемного капитала;

T - эффективная ставка по налогу на прибыль;

Ставка доходности собственного капитала (Re) отражает ожидания инвесторов/руководства компании о возврате вложенных в проект средств, с учетом которой должна быть достигнута их окупаемость. Величина данной ставки учитывает ставку доходности по альтернативным вложениям средств, а также доходность рынка, на котором функционирует компания.

Ставка Re рассчитывается по модели CAPM: $Re = Rf + b * (Rm - Rf) + C1 + C2$, (2) где

Rf - безрисковая ставка по долгосрочным государственным облигациям стран с развитым фондовым рынком;

b - коэффициент, отражающий тесноту связи доходности капитала компании и развития отрасли, в которой компания функционирует;

Rm - премия за рыночный риск страны;

$C1$ - страновая премия;

$C2$ - премия в зависимости от величины капитала компании;

Бета-коэффициент (b) в формуле определения стоимости собственного капитала отражает тесноту связи темпов роста отрасли, в которой функционирует компания, и темпов роста стоимости акций компании.

Под расчетной предпринимательской прибылью понимается величина, учитываемая при определении необходимой валовой выручки регулируемой организации при расчете тарифов с применением метода экономически обоснованных расходов (затрат) или методов индексации установленных тарифов на период регулирования, остающаяся в распоряжении регулируемой организации и расходуемая ею по своему усмотрению. Расчетная предпринимательская прибыль устанавливается в размере 5% текущих расходов на каждый год долгосрочного периода регулирования.

Для регулируемых государственных и муниципальных унитарных предприятий по предложению такой организации величина расчетной предпринимательской прибыли может составлять менее 5% (Постановление Правительства РФ от 03.10.2015 N 1055 "О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 22 октября 2012 г. N 1075"). Принято 5,0%.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.1.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ*Таблица №2. Расчет арендной платы затратным подходом*

№ п/п	Факторы	Расходы, Р	Примечание
1	Налоги	2500	Справка от 13.04.2023 г. №413
1.1.	Налог ЕНВД	0	
1.2.	Налог на имущество	2500	
2	Платежи	5116	Справка от 13.04.2023 г. №413
2.1.	Плата за земельный участок	0	
2.2.	Содержание ремонтно – технического персонала	0	
2.3.	Содержание охраны	0	
2.4.	Расходы по благоустройству территории	0	
2.5.	Амортизация	5116	
2.6.	Затраты на подготовку объекта к аренде	0	
2.7.	Коммунальные расходы	0	арендатор
3	ИТОГО, Р	7616	
4	Прибыль предпринимателя	1,05	
5	ИТОГО с учетом прибыли предпринимателя в год, Р	7996,8	

5.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения аренды обычно предпринимаются следующие шаги:

- Изучение рынка и предложений на аренды, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене аренды и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени аренды, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- Корректировка цен аренды или запрашиваемые ставки аренды по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- Согласование скорректированной ставки аренды сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход, основанный на принципе «здесь и сейчас» представляется наиболее объективным, поскольку отражает текущую рыночную ситуацию. Основным элементом подхода является подбор объектов-аналогов и сравнение их (методом количественных корректировок, методом регрессионного анализа, другими методами) с оцениваемым объектом.

Методы сравнительного подхода

- Метод прямого сравнения с объектом-аналогом (метод сравнения продаж) – основной метод сравнительного подхода, в рамках которого для целей оценки подбираются объекты-аналоги, обладающие максимально схожими характеристиками, а затем, если между объектами-аналогами и объектом оценки есть различия, вносятся корректировки к ценам объектов-аналогов.
 - Метод сравнительной единицы (метод расчета по удельному ценовому показателю /по «цене» единицы главного ценообразующего параметра) – метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости воспроизводства/замещения сравнительной единицы (1 ед, 1 кВт и др.) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости воспроизводства/замещения оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц.
 - Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа – используется для оценки множества однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Математически описывает связь основных технических и функциональных параметров и цены (стоимости) объектов
- Метод сравнения продаж, примененный в настоящем отчете, определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов – назначения помещения, расположенные в этом же

районе. Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице ниже. В ходе анализа к ставке аренды были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Информация по аналогам на объект оценки взяты из открытых источников - информационной базы Интернет.

5.2.1 ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные с официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/>.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц данных аукционов приведены в Приложении №3 настоящего Отчета.

5.2.2 ВЫБОР АНАЛОГОВ

Источниками информации о листингах являлись средства Интернет.

Для бань в качестве аналогов подобрано 5 объектов (см. Приложение №3).

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Таблица №3. Объекты-аналоги, аренда

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес объекта	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Белоярский р-н, с.Полноват, ул.Собянина, 2в	Белгородская обл, Старооскольский р-н, Роговатое с, Сергея Шестова ул, д. 46а	Челябинская обл, Троицк г, ул. Дёповская, д. 2	Алтайский край, Топчихинский р-н, Топчиха с, Мельничный пер, 20а	Кемеровская область - Кузбасс обл, Новокузнецк г, 40 лет ВЛКСМ (Заводской р-н) 1В
Арендная плата, без учета НДС, Р/месяц	7 107,26	4 383,00	13 442,00	6 885,50	51 000,00
Общая площадь, м²	245,1	141,64	244,4	146,5	885,5
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Коммунальные услуги	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Условия сделки	итоги аукциона	итоги аукциона	итоги аукциона	итоги аукциона	итоги аукциона
Состояние рынка (время совершения сделки)	25.12.2020 год	22.07.2020 год	16.01.2020 год	30.10.2020 год	18.12.2020 год
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
ННЭИ	баня	баня	баня	баня	баня
Инженерные коммуникации	все	все	все	все	все
Состояние объекта	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Контактный телефон	КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ БЕЛОЯРСКОГО РАЙОНА , тел. (34670) 23009	ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ , тел. 8(4725)39-52-69	УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ТРОИЦКА, тел. 8(35163)2-02-23	АДМИНИСТРАЦИЯ ТОПЧИХИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ТОПЧИХИНСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ, тел. 8 (385-52)2-17-71	МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА НОВОКУЗНЕЦКА "ГОРОДСКОЙ КОММУНАЛЬНЫЙ СЕРВИС", тел. +7 (908) 959-27-21
Источник информации	http://torgi.gov.ru/	http://torgi.gov.ru/	http://torgi.gov.ru/	http://torgi.gov.ru/	http://torgi.gov.ru/

5.2.3 ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Объем передаваемых прав собственности объекта

Разница в стоимости между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами определяется разницей в объемах передаваемых прав. Оцениваемый объект передается в аренду, объекты-аналоги также передаются в аренду. Корректировка 0%.

Корректировка на финансовые условия

В расчетах используется рыночная информация. Корректировка 0%.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

В данном случае представлены результаты аукционов. Корректировка 0%.

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

В расчетах используется объективная информация за 2020 год. В ходе анализа рынка не было выявлено существенных изменений цен предложений или других факторов в 2020-2023 годах, оказывающих влияние на определяемую величину арендной платы. Корректировка 0%.

Корректировка на местоположение

Оценщик считает, что для социальных объектов (бань), местоположение не имеет значения, потому что тарифы для населения фиксированные, и устанавливаются органами местного самоуправления. Корректировка 0%.

Корректировка на целевое назначение

Для всех объектов целевое назначение – бани. Корректировка 0%.

Корректировка на инженерные коммуникации

Наличие инженерных коммуникаций дает увеличение стоимости объекта до 30%. Объекты-аналоги №№1-5 имеют все инженерные коммуникации, объект оценки имеет все инженерные коммуникации. Корректировка 0%.

Корректировка на коммунальные платежи

Для объектов-аналогов №№1-5 арендная плата не включает коммунальных платежи и эксплуатационные расходы, для объекта оценки рассчитывается «чистая аренда». Корректировка 0%.

Корректировка на физическое состояние

Объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Корректировка 0%.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.2.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таблица №4. Расчет арендной платы

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Арендная плата, Р/месяц		7 107	4 383	13 442	6 886	51 000
Площадь, м ²	139,2	245,1	141,64	244,4	146,5	885,5
Арендная плата за 1 м ² , Р/месяц		29	30,94	55	47	57,59
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29	30,94	55	47	57,59
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29	30,94	55	47	57,59
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29	30,94	55	47	57,59
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		итоги аукциона	итоги аукциона	итоги аукциона	итоги аукциона	итоги аукциона
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29	30,94	55	47	57,59
Дата выставления на торги/ дата продажи	13.04.2023 год	25.12.2020 год	22.07.2020 год	16.01.2020 год	30.10.2020 год	18.12.2020 год
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29	30,94	55	47	57,59
Базовая скорректированная цена (Р/м²)		29	30,94	55	47	57,59
Местоположение	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Вистинское с/п, деревня Вистино, улица Солнечная, дом 1	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Белоярский р-н, с.Полноват, ул.Собянина, 2в	Белгородская обл, Старооскольский р-н, Роговатое с, Сергея Шестова ул, д. 46а	Челябинская обл, Троицк г, ул. Деловская, д. 2	Алтайский край, Топчихинский р-н, Топчиха с, Мельничный пер, 20а	Кемеровская область - Кузбасс обл, Новокузнецк г, 40 лет ВЛКСМ (Заводской р-н) 1В

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ГРИБОВ С.М.
 город Кингисепп, тел. (81375) 4-18-00, 911 227-50-87
 E-mail: gsm1.3@mail.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29	30,94	55	47	57,59
<i>Тип здания</i>	часть ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29	30,94	55	47	57,59
<i>ННЭИ</i>	баня	баня	баня	баня	баня	баня
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29	30,94	55	47	57,59
<i>Инженерные коммуникации</i>	все	все	все	все	все	все
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29	30,94	55	47	57,59
<i>Коммунальные услуги</i>	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29	30,94	55	47	57,59
<i>Состояние объекта</i>	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Величина корректировки		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		29	30,94	55	47	57,59
<i>Весовые коэффициенты</i>		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Рыночная арендная плата за 1м² в месяц объекта оценки, Р		43,91				
Месячная рыночная арендная плата объекта оценки, Р		6112,27				
Годовая рыночная арендная плата объекта оценки, Р		73347,26				

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ГРИБОВ С.М.
город Кингисепп, тел. (81375) 4-18-00, 911 227-50-87
E-mail: gsm1.3@mail.ru

5.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

При использовании доходного подхода в оценке недвижимости, оценщик рассчитывает стоимость исходя из предполагаемой прибыли, приносимой им в будущем. Он может быть использован только в том случае, если будущие доходы и расходы, связанные с этим объектом, можно точно спрогнозировать.

То есть, на какой доход в будущем можно будет рассчитывать. Не стоит забывать, что не имея некоторый данных, например, ставки капитализации, или незнание дел, обстоящих на рынке, в значительной степени снижается процент достоверности полученных в результате значений будущей прибыли.

5.3.1 ОБОСНОВАНИЕ НЕПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В данном случае, целевое использование объекта – оказание банных услуг, где тарифы на услуги определяются органами местного самоуправления. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить.

Рыночная арендная плата объекта оценки, доходным подходом не определялась.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода при оценке объекта, определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Согласование результатов производится с использованием Метода Анализа Иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархии - систематическая процедура для иерархического представления элементов определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. Достаточность и достоверность информации;
- Б. Способность учитывать конъюнктуру рынка;
- В. Способность учитывать специфические особенности объекта;

После представления проблемы согласования результатов в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

- Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала:

Таблица №5. Шкала отношений для парного сравнения

Важность параметра оценки	Значение
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

- Далее для каждого критерия определяется вес по формуле: $W_{ij} = (a_{ij})/n$, где a_{ij} - важность критерия (индекса);

- Полученные веса нормируются: $W_{ij} = W_{ij} / W$. Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев;

- Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

- Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Результаты расчета весовых коэффициентов приведены в нижеследующей Таблице.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Таблица №6. Вычисление весовых коэффициентов

	А	Б	В		УДЕЛЬНЫЙ ВЕС КРИТЕРИЯ
А	1	1/3	3	1	0,28
Б	3	1	3	2,08	0,58
В	1/3	1	1/3	0,48	0,14
СУММА				3,56	1
Критерий А. Достаточность и достоверность информации					
	ЗАТРАТНЫЙ	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ			ВЕС ПОДХОДА
ЗАТРАТНЫЙ	1	1	1	1	0,5
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ	1	1	1	1	0,5
СУММА				2	1,00
Б. Способность учитывать конъюнктуру рынка					
	ЗАТРАТНЫЙ	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ			ВЕС ПОДХОДА
ЗАТРАТНЫЙ	1/3	1	0,58	0,58	0,75
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ	1	3	1,73	1,73	0,25
СУММА				3,03	1,00
В. Способность учитывать специфические особенности объекта					
	ЗАТРАТНЫЙ	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ			ВЕС ПОДХОДА
ЗАТРАТНЫЙ	1/3	1	0,58	0,58	0,75
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ	1	3	1,73	1,73	0,25
СУММА				2	1,00
	А	Б	В		ИТОГОВЫЙ ВЕС ПОДХОДА
УДЕЛЬНЫЙ ВЕС	0,28	0,58	0,14		
ЗАТРАТНЫЙ	0,5	0,25	0,25		0,33
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ	0,5	0,75	0,75		0,67
СУММА					1,00

Затратный подход основывается на изучении расходов собственника по содержанию объектов и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

Сравнительный подход для объектов недвижимости дает наиболее точные результаты при определении рыночной стоимости в том случае, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. С точки зрения классического определения рыночной стоимости, как понятия, пришедшего к нам из западной практики, предполагается, что речь идет об условиях «нормальной» рыночной экономики, где имеются все необходимые институты рыночных отношений (системы кредитования, в частности, ипотечного, кадастра, страхования и проч.). В нашей стране такие институты находятся на стадии своего становления, и говорить о рынке в классическом его понимании можно только о рынке жилья, а также малой коммерческой недвижимости. Соответственно, подход к оценке с точки зрения рыночных продаж дает наиболее точные и достоверные результаты при оценке жилой и малой коммерческой недвижимости. Для сравнительного подхода имеется незначительное количество аналогов, которые близки по назначению. Кроме того, без тщательного осмотра объектов-аналогов затруднительно с большой долей вероятности определить сопоставимость аналогов, для сравнения технического и физического состояния с объектом оценки.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода состоит в том, что он принимает во внимание выгоды от использования объекта, при этом сопоставляя их со всеми существующими и возможными издержками, связанными как с правом владения (собственность, аренда, пользование и прочее), так и непосредственно с присущими в индивидуальном

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

порядке каждому объекту экономико-эксплуатационными особенностями и характеристиками. Обычно данный подход наиболее предпочтителен, когда типичные покупатель и продавец рассматривают объект недвижимости в качестве объекта инвестиций, т.е. оценка доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор платить не будет, руководствуясь типичным использованием объекта и принятой доходностью на рынке. Доходный подход наиболее применим для объектов, которые потенциально могут рассматриваться как доходоприносящие (например, от сдачи в аренду), таких как магазины, офисные центры, склады и т.д.

Отказ от применения доходного дохода см. выше.

Таблица №7. Расчет итоговой величины рыночной стоимости для помещений бани

ПОДХОДЫ ОЦЕНКИ	СТОИМОСТЬ, Р	ВЕСОВОЙ КОЭФФИЦИЕНТ	СКОРРЕКТИРОВАННАЯ СТОИМОСТЬ, Р
затратный подход	7996,8	0,33	2638,944
сравнительный подход	73347,26	0,67	49142,6642
доходный подход	не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости:			51781,61

Годовая рыночно обоснованная арендная плата за нежилые помещения (номера 1-10 на поэтажном плане) площадью 96,4 м², веранду (литера а) площадью 12,8 м² и сарай (литера А1) площадью 30,0 м² одноэтажного здания бани, находящегося по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Вистинское сельское поселение, д. Вистино, ул. Солнечная, д. 1, по состоянию на 13 апреля 2023 года, составляет: 51 800 (пятьдесят одна тысяча восемьсот) рублей

*Оценку выполнил, подготовил и утвердил отчет
частнопрактикующий оценщик
Член Ассоциации «Русское общество оценщиков»*

_____/Грибов С.М./

М.П.

7. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Приложение №1. Фотоматериалы;
2. Приложение №2. Перечень документов. Копии;
3. Приложение №3. Объекты-аналоги. Бани, аренда;
4. Приложение №4. Документы оценщика;

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фото №№1,2. Фасад здания



Фото №№3,4. Фасад здания. Информационная табличка



Фото №№5,6. Веранда (литера а)



Фото №№7,8. Моечная (№7 на п/п)



Фото №№9,10. Помещение (№5 на п/п)



Фото №№11,12. Помещение (№4 на п/п)



Фото №№13,14. Парная (№9 на п/п)



Фото №15. Туалет (№2 на п/п)



Фото №16. Помещение (№1 на п/п)



Фото №17. Помещение (№8 на п/п)



Фото №18. Помещение (№6 на п/п)



Фото №19. Помещение (№3 на п/п)



Фото №20. Помещение (№10 на п/п)



ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ. КОПИИ

1. Выписка из ЕГРН от 27.03.2023 года;
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 12.10.2011 года, бланк серии 47-АБ №577236;
3. Технический паспорт на здание бани по состоянию на 14.04.1998 года;
4. Кадастровый паспорт здания от 12.07.2011 года;
5. Письмо от 13.04.2023 №413;

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Сведения выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (здание)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	27.03.2023
Регистрационный номер	****_***/*_****_*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	27.03.2023
Дата получения запроса органом регистрации прав	27.03.2023

Сведения об объекте недвижимости - здании

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	16.01.2014 0:00:00
Кадастровый номер	47:20:0000000:6128
Номер кадастрового квартала	47:20:0202014
Вид объекта недвижимости	002001002000, Здание
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 1879, 02, Условный номер, 47-47-18/045/2011-210
Площадь, в кв. метрах	186.4
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Количество подземных этажей	0
Назначение здания	204001000000, Нежилое
Наименование здания	Здание бани
Год завершения строительства	1978
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Вистинское сельское поселение, д. Вистино, ул. Солнечная, д. 1
Сведения о кадастровом инженере	
Фамилия Имя Отчество кадастрового инженера	Ескина Светлана Александровна
Кадастровая стоимость	7753807.98
Сведения о части здания	
Порядковый номер части	1
entry_date	2019-01-25
temporary_info	да
Площадь, в кв. метрах	109.2
Описание расположения	образуемая часть здания (чз1) расположена на первом этаже нежилого здания, общая площадь составляет 109.2 кв.м.
Особые отметки	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	12.10.2011 0:00:00
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	47-47-18/045/2011-210
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование " Вистинское сельское поселение" муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области

Статус записи об объекте недвижимости

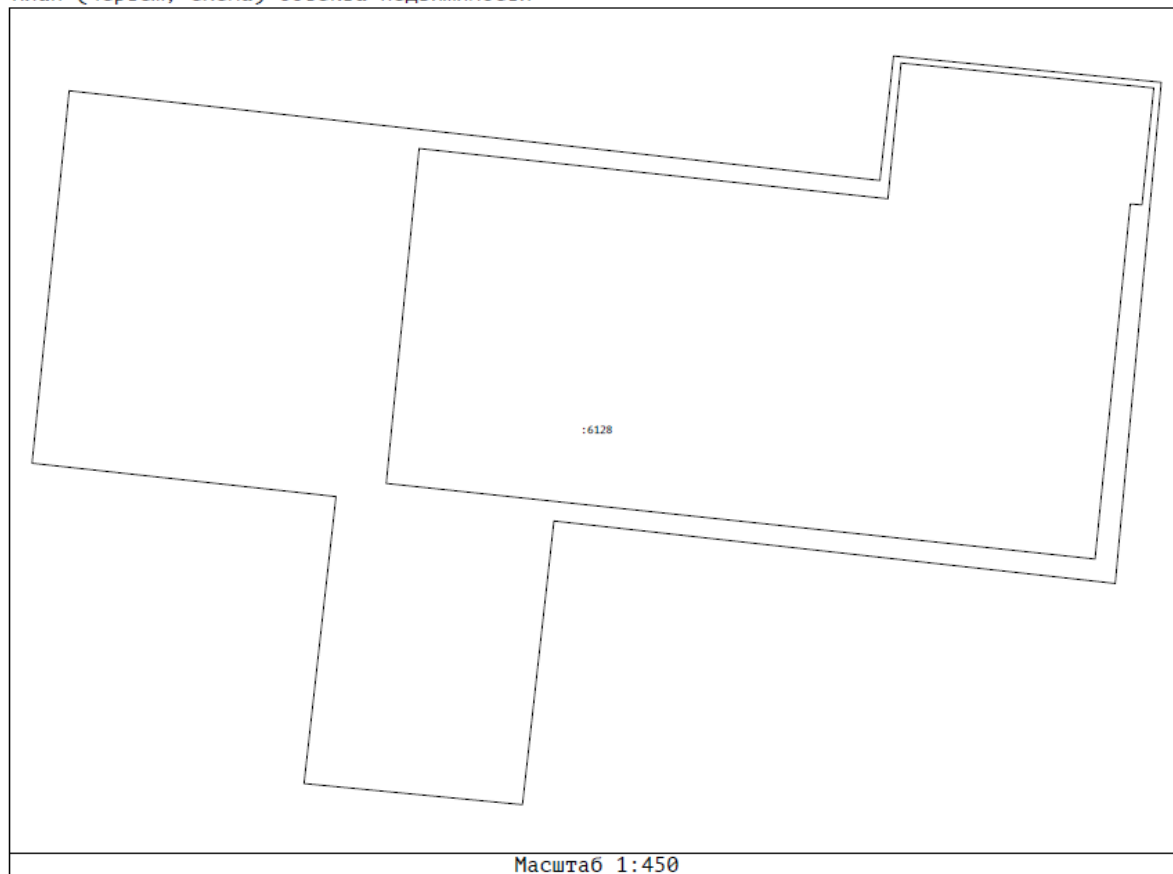
Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Объекты капитального строительства

Номер точки	X	Y	Описание закреп.	Погрешность, м
47:20:000000:6128				
Система координат:				
МСК 47 зона 1				
1				
1	417527.67	1279422.69	-	0,1
2	417535.60	1279423.48	-	0,1
3	417533.69	1279440.74	-	0,1
4	417536.34	1279441.03	-	0,1
5	417535.78	1279446.73	-	0,1
6	417525.11	1279445.75	-	0,1
7	417526.44	1279433.80	-	0,1
8	417520.40	1279433.13	-	0,1
9	417520.85	1279428.48	-	0,1
10	417526.96	1279429.16	-	0,1
Сведения о частях				
Система координат:				
МСК 47 зона 1				
1				
1	417527.24	1279430.23	-	0,1
2	417534.37	1279430.93	-	0,1
3	417533.30	1279440.91	-	0,1
4	417536.19	1279441.19	-	0,1
5	417535.66	1279446.57	-	0,1
6	417533.17	1279446.32	-	0,1
7	417533.19	1279446.07	-	0,1
8	417525.63	1279445.32	-	0,1

План (чертеж, схема) объекта недвижимости



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

Баня

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "12" октября 2011 года

Документы-основания: • Областной закон №138-оз от 25.09.2007г. об утверждении перечней имущества, передаваемого от муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области в муниципальную собственность муниципального образования "Вистинское сельское поселение" муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области

• Акт приема-передачи от 28.12.2007г. муниципального имущества от муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" в муниципальную собственность муниципального образования "Вистинское сельское поселение" муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области по состоянию на 31.12.2005г.

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование "Вистинское сельское поселение" муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области

Вид права: Собственность

Объект права: Здание бани, назначение: нежилое, общая площадь 186,4 кв. м, инв.№ 1879, лит. А, адрес объекта: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Вистинское сельское поселение, д.Вистино, ул.Солнечная, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 47-47-18/045/2011-210

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" октября 2011 года сделана запись регистрации № 47-47-18/045/2011-210

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинина Н. К. М.П. (подпись)

47 - АБ 577236

№16

Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

Кингисеппское
Муниципальное предприятие
Б. Ю.
Кингисеппской
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЗДАНИЕ Бассейн
назначение нежилого строения

Район Кингисеппский

Город (поселок) д.п. Восточный

Улица (пер.) _____ № _____

Составлен по состоянию на „ 14 „ 04 „ 1989 г.

Квартал № _____
Инвентарный № _____

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГОДОВОЙ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

V. Описание конструктивных элементов строения и определение износа

Литера А Год постройки 1978 Число этажей 8
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки пресобле

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в проц.	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ в %	% износа к строению гр. 7х гр. 8х 100	Текст износа элемента
1	Фундаменты	Битумная мастика	хорошо	11	1	11	20	22	
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	хорошо	27	1	27	20	5.4	
	б) Перегородки	кирпичные							
3	Перекрытия								
	чердачное	кубическое	хорошо	7	1	7	20	1.4	
	междуэтажные	плита							
	надподвальное								
4	Крыша	шиферная по стропилам	хорошо	5	1	5	20	1.0	
5	Полы	деревянные шпунтовые	хорошо	5	1	6	40	2.4	
6	Проклы								
	оконные	деревянные	хорошо						
	дверные	деревянные	хорошо	6	1	6	40	2.4	
7	Отделка								
	наружная								
	внутренняя	гипсокартон	трещины	12	1	12	40	4.8	
8	Санитарно и электротехнические устройства								
	отопление	ст. трубы	+5.0						
	водопровод	ст. трубы	+1.6						
	канализация	ст. трубы	+1.7						
	электроосвещ.	спр. каб.	-0.4						
	радио		-0.3						
	телефон								
	ванны								
	вентиляция	естественная	+2.7						
горячее водосб.	ст. трубы	+1.3							
	лифты								
9	Прочие работы	штукатурка	хорошо	11	1	11	30	3.3	

Итого 100 x 99.3 x 27.19 x

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{27.19 \times 100}{99.3} = 27.2\%$

VIII. Техническое описание прочих пристроек

Наименование конструктивных элементов	Вераице			Сараи					
	литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	литера	Удельн. вес по таблице	Поправки
Фундаменты	дубови	11	1	11	бути	11	1	11	
Стены и перегород.	дощат	9	1	9	дощат	26	1	26	
Перекрытия	деревя.	8	1	8	-	4	-	-	
Крыша	шндер	25	1	25	шндер	13	1	13	
Полы	дощат	22	1	22	дощат	7	1	7	
Проемы	досчат	7	1	7	-	14	-	-	
Отделочные работы	сирчид	12	1	12	-	18	-	-	
Электроосвещение	откр. каб.	2	1	2	откр. чр	4	1	4	
Прочие работы	краска	4	1	4	-	3	-	-	
Итого		20%	100	x	100	40%	100	x	61

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправ.	литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправ.	литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегород.												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												

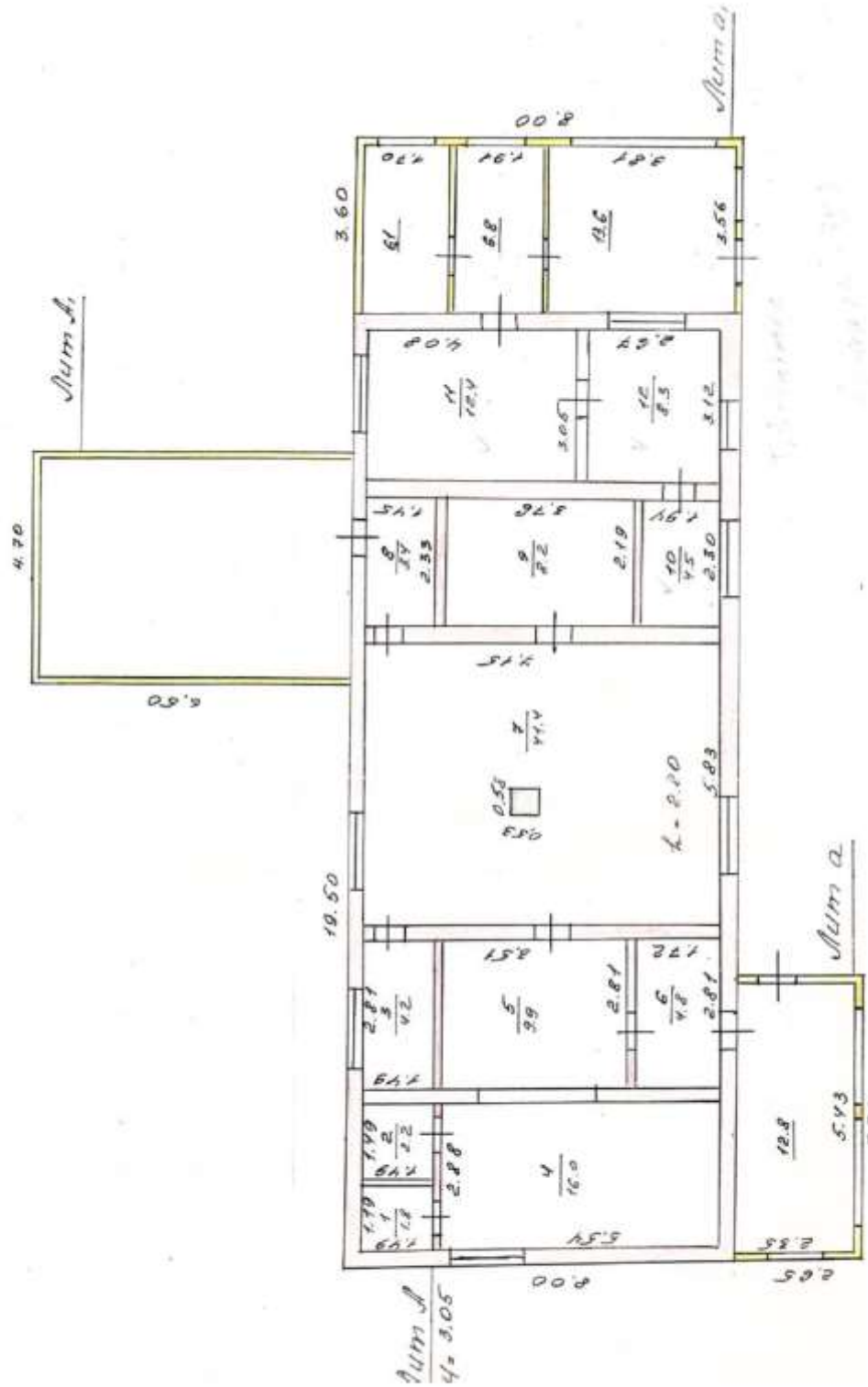
IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литера по плану	Наименование строений и пристроек	№ с/б/р/к	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправ. к стоимости в коэфф.								Стоимость измерителя с поправ.	Объем — м³	Восстановительная стоимость в руб. лух	% износа	Действительная стоимость в руб. лух
					удельн. вес строения	Группа	келиталь.	квантаци.	района								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	База	26	33	27,20,99									26,93	476	12818	27	9357
a	Вераице	26	137	60	1.0								60,0	13,8	768	20	614
a ₁	Вераице	26	137	60	1.0								60,0	26,5	1590	20	1272
A ₁	Сараи	26	140	105	0,61								0,41	92	580	40	354
															15765		11597
															107647639		79187419

составлен по заказу
Ремонтно-монтажного
отдела от 9 сентября 1948

10
ЛИИ

План I этажа



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

Дата 12 июля 2011 г.

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1879

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование баня

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Ленинградская область	
Район	Кингисеппский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Вистинское
Населенный пункт	тип	деревня
	наименование	Вистино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Солнечная
Номер дома	1	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А, а, а1, а2	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 186,4 кв.м

степень готовности объекта незавершенного строительства -

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1978

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: -

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -

1.9. Примечание:

1.10. Филиал ГУП «Леноблинвентаризация» Кингисеппское БТИ; регистрационный номер №104 от 09.11.2007 г., свидетельство об аккредитации РНЦ №000384

Директор филиала Кингисеппское БТИ



Чиликина Т.Н.

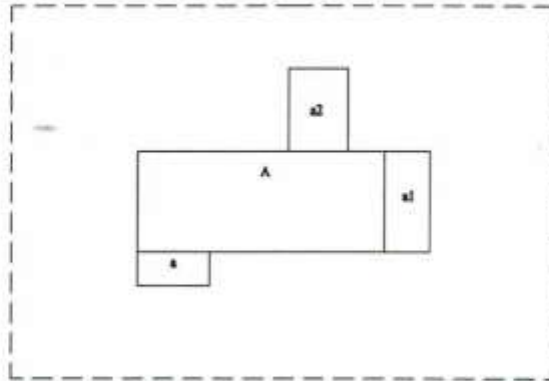
ГУП «Леноблинвентаризация»
АРМ БТИ (№10-4-0140-05-10)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №2, всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1879
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500
Директор филиала




Т. Н. Чиликина



**АДМИНИСТРАЦИЯ
Вистинского сельского поселения
Кингисеппского муниципального района
Ленинградской области**

Грибову С.М.

188477, Ленинградская обл., Кингисеппский район,
дер. Вистино, ул. Ижорская д. 13
тел.: (81375) 67-174, факс (81375) 67-160
e-mail: victino@yandex.ru

«13» апреля 2023 г. № 413

Администрация Вистинского сельского поселения Кингисеппского муниципального района представляет информацию для оценки права аренды здания бани.

№ п/п	Факторы	Расходы/год руб.	Расчетная база
1	Налоги	2500,00	
1.1	НДС (20 %)	-	Ставка аренды
1.2	Налог на имущество (2,2 %)	2500,00	Остаточная стоимость имущества (01-02 счет)
1.3.	Целевой сбор на содержание милиции, на благоустройство территорий, на нужды образования и другие цели (например, 3 % для МО)	-	ФОТ предприятия
2	Платежи	-	
2.1	Плата за земельный участок (рента, налог на ЗУ)	-	Размер земельного участка под зданием (сооружением)
2.2.	Содержание ремонтно – технического персонала	-	Определяется договором аренды
2.3	Содержание охраны	-	Определяется договором аренды
2.4	Содержание благоустроенной территории	-	Определяется договором аренды
3	Амортизация имущества (затраты на восстановление всего здания)	5116,00	02 счет
4	Затраты на подготовку помещений к аренде	-	Учитываются при наличии средств к подготовке помещений
5	Коммунальные расходы (электроэнергия)	-	Арендатор

Заместитель главы администрации

Е.В. Бердюгина

Иванова Е.Л. 67-160

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ. БАНИ, АРЕНДА

Дата формирования 13.06.2021 15:07 <http://torgi.gov.ru>

Страница 1 из 4

Извещение о проведении торгов № 011220/0116039/01*Форма проведения торгов:* Открытый аукцион*Сайт размещения документации о торгах:* <http://torgi.gov.ru/>*Количество лотов:* 1*Дата создания извещения:* 01.12.2020*Дата публикации извещения:* 01.12.2020*Дата последнего изменения:* 07.05.2021**Контактная информация организатора торгов***Наименование организации:* КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ
БЕЛОЯРСКОГО РАЙОНА*Адрес:* 628162, АО ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ
АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, Г
БЕЛОЯРСКИЙ, УЛ ЦЕНТРАЛЬНАЯ, д. 11*Телефон:* (34670) 23009*Факс:* (34670) 21835*E-mail:* TrofimovAV@admbel.ru*Контактное лицо:* Герасимова Светлана Михайловна**Условия проведения торгов***Только для субъектов малого и среднего предпринимательства:* Нет*Срок, место и порядок предоставления документации о торгах:* Организатор аукциона на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, в течение двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления предоставляет такому лицу документацию об аукционе. Документация об аукционе предоставляется заявителю или представителю заявителя лично в помещении организатора аукциона или по электронной почте, указанной в заявлении. Плата за предоставление документации об аукционе не взимается.

Извещение о проведении торгов № 290620/0022123/01

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый аукцион
<i>Сайт размещения документации о торгах:</i>	http://torgi.gov.ru/
<i>Количество лотов:</i>	1
<i>Дата создания извещения:</i>	29.06.2020
<i>Дата публикации извещения:</i>	29.06.2020
<i>Дата последнего изменения:</i>	11.11.2020

Контактная информация организатора торгов

<i>Наименование организации:</i>	ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
<i>Адрес:</i>	309514, Белгородская обл, г Старый Оскол, ул Ленина, д. 46/17
<i>Телефон:</i>	8(4725)39-52-69
<i>Факс:</i>	-
<i>E-mail:</i>	oskolkumi@yandex.ru
<i>Контактное лицо:</i>	Кулешова Анастасия Юрьевна

Условия проведения торгов

<i>Только для субъектов малого и среднего предпринимательства:</i>	Нет
<i>Срок, место и порядок предоставления документации о торгах:</i>	с 29.06.2020 года до 12-00 часов по московскому времени 22.07.2020 года.309509, Белгородская область, г. Старый Оскол, б-р Дружбы, д. 10, каб. 313, телефон: 8 (4725) 39-52-69.
<i>Размер платы за документацию, руб.:</i>	0
<i>Срок отказа от проведения торгов:</i>	13.07.2020
<i>Дата окончания приема заявок:</i>	20.07.2020
<i>Дата и время проведения аукциона:</i>	22.07.2020 12:00
<i>Место проведения аукциона:</i>	309509, Белгородская область, г. Старый Оскол, б-р Дружбы, д. 10, каб. 101.

Реестр изменений

Извещение о проведении торгов № 181219/0063080/01

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый аукцион
<i>Сайт размещения документации о торгах:</i>	http://torgi.gov.ru/
<i>Количество лотов:</i>	1
<i>Дата создания извещения:</i>	18.12.2019
<i>Дата публикации извещения:</i>	18.12.2019
<i>Дата последнего изменения:</i>	05.05.2020

Контактная информация организатора торгов

<i>Наименование организации:</i>	УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ТРОИЦКА
<i>Адрес:</i>	457100, ОБЛ ЧЕЛЯБИНСКАЯ, Г ТРОИЦК, УЛ ИМ А.М.КЛИМОВА, ДОМ 7, КАБ. 33.
<i>Телефон:</i>	8(35163)2-02-23
<i>Факс:</i>	8(35163)2-02-23
<i>E-mail:</i>	resource911@mail.ru
<i>Контактное лицо:</i>	Собещук Константин Владимирович

Условия проведения торгов

<i>Только для субъектов малого и среднего предпринимательства:</i>	Да
<i>Срок, место и порядок предоставления документации о торгах:</i>	Документация об аукционе размещена на сайте: www.torgi.gov.ru , а так же предоставляется бесплатно в рабочие дни с 19.12.2019 г. по 13.01.2020 г. по месту нахождения Организатора торгов. После размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении открытого аукциона организатор аукциона на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, в течение двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления предоставляет

Извещение о проведении торгов № 250920/10806869/01

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый конкурс
<i>Сайт размещения документации о торгах:</i>	http://torgi.gov.ru/
<i>Количество лотов:</i>	1
<i>Дата создания извещения:</i>	25.09.2020
<i>Дата публикации извещения:</i>	25.09.2020
<i>Дата последнего изменения:</i>	14.04.2021

Контактная информация организатора торгов

<i>Наименование организации:</i>	АДМИНИСТРАЦИЯ ТОПЧИХИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ТОПЧИХИНСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ
<i>Адрес:</i>	659070, Алтайский край, Топчихинский район, село Топчиха, улица Привокзальная, 42
<i>Телефон:</i>	8 (385-52)2-17-71
<i>Факс:</i>	8 (385-52) 2-23-73
<i>E-mail:</i>	topchiha-adm@mail.ru
<i>Контактное лицо:</i>	Краскова Наталья Сергеевна

Условия проведения торгов

<i>Только для субъектов малого и среднего предпринимательства:</i>	Нет
<i>Срок, место и порядок предоставления документации о торгах:</i>	с 28 сентября 2020 года по 28 октября 2020 года. Конкурсная документация предоставляется по адресу: Алтайский край, Топчихинский район, село Топчиха, улица Привокзальная, 42.
<i>Размер платы за документацию, руб.:</i>	0
<i>Срок отказа от проведения торгов:</i>	23.10.2020
<i>Дата окончания приема заявок:</i>	28.10.2020
<i>Дата и время вскрытия конвертов:</i>	29.10.2020 10:00
<i>Место вскрытия конвертов:</i>	Алтайский край, Топчихинский район, село Топчиха, улица Привокзальная, 42.
<i>Дата рассмотрения заявок:</i>	30.10.2020
<i>Дата подведения итогов:</i>	30.10.2020

Извещение о проведении торгов № 171120/15791185/01

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый аукцион
<i>Сайт размещения документации о торгах:</i>	http://torgi.gov.ru/
<i>Количество лотов:</i>	1
<i>Дата создания извещения:</i>	17.11.2020
<i>Дата публикации извещения:</i>	18.11.2020
<i>Дата последнего изменения:</i>	09.05.2021

Контактная информация организатора торгов

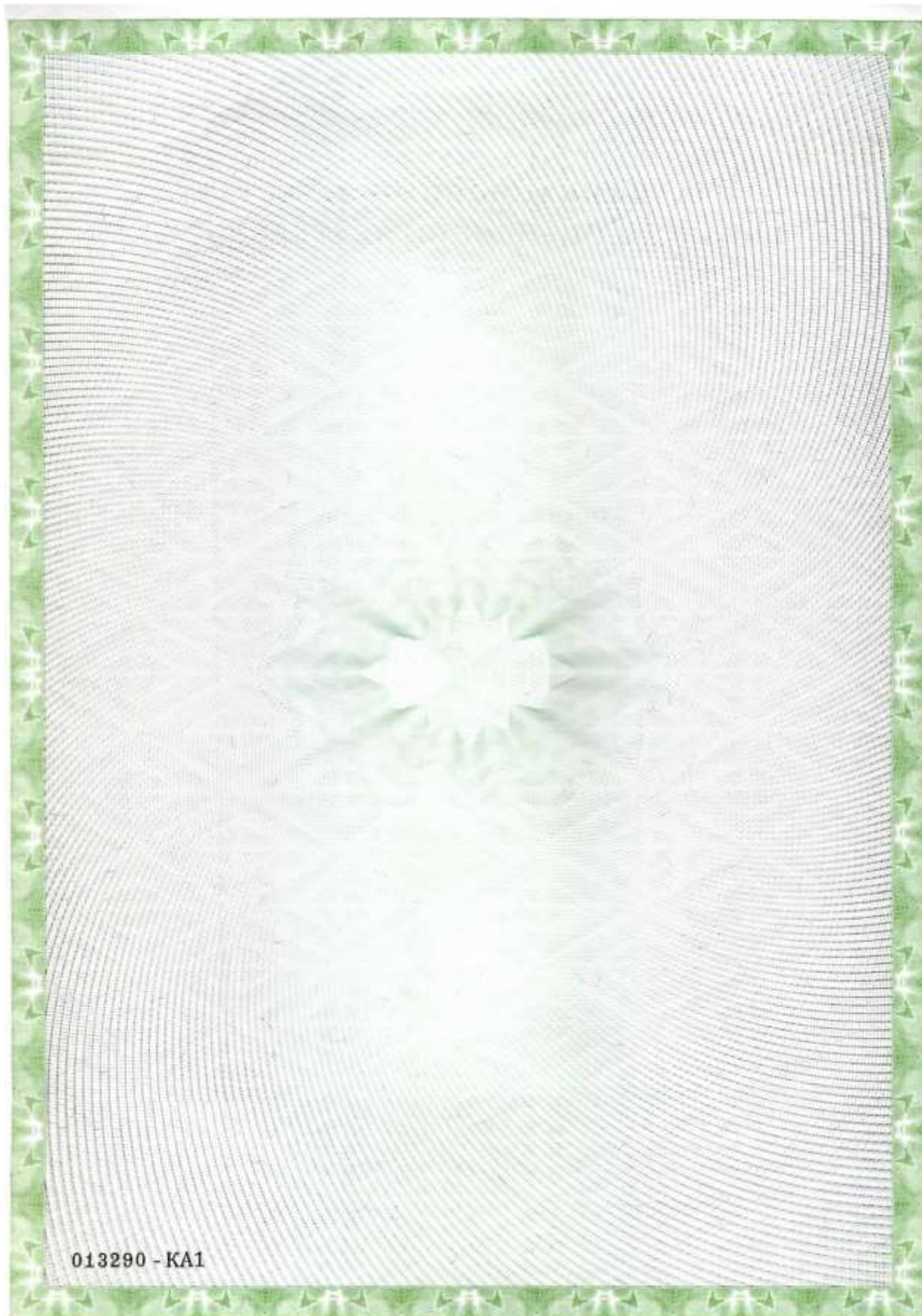
<i>Наименование организации:</i>	МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА НОВОКУЗНЕЦКА "ГОРОДСКОЙ КОММУНАЛЬНЫЙ СЕРВИС"
<i>Адрес:</i>	654027, ОБЛАСТЬ КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ - КУЗБАСС, ГОРОД НОВОКУЗНЕЦК, ПРОСПЕКТ ПИОНЕРСКИЙ (ЦЕНТРАЛЬНЫЙ Р-Н), д. ДОМ 11
<i>Телефон:</i>	+7 (908) 959-27-21
<i>Факс:</i>	-
<i>E-mail:</i>	gks.mp@yandex.ru
<i>Контактное лицо:</i>	Мещеряков Денис Александрович

Условия проведения торгов

<i>Только для субъектов малого и среднего предпринимательства:</i>	Нет
<i>Срок, место и порядок предоставления документации о торгах:</i>	с 18.11.2020 г. по 17.12.2020 г. ежедневно в рабочие дни: пн.-чт. с 9-00 до 17-00, пт. с 9-00 до 14-30, обед с 12-00 до 12-47 (время местное), по адресу: 654027, Кемеровская область, г. Новокузнецк, пр. Пионерский, 11, кабинет специалиста по закупкам, тел. 8(908) 959-27-21, e-mail: gks.mp@yandex.ru
<i>Размер платы за документацию, руб.:</i>	0
<i>Срок отказа от проведения торгов:</i>	16.12.2020
<i>Дата окончания приема заявок:</i>	17.12.2020







СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2218JB40W0111

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – ГРИБОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	2 500 000 руб. 00 коп. (Два миллиона пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	6 000 руб. 00 коп. (Шесть тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,12 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2022 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2022 г.	по «19» июня 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Санкт-Петербургский филиал: г. Санкт-Петербург, ул.Вербная, д. 27

От имени Страховщика:  /Л.В. Кипрова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Санкт-Петербург

Дата выдачи: «08» июня 2022 г.



Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФНС РОССИИ ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ
ОБЛАСТИ
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №3 ПО
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(Межрайонная ИФНС России №3 по Ленинградской
области)
Крыковское ш., 49, Кингисепп г, Ленинградская обл,
188480 Телефон: 81375 4-71-00, Факс: 81375 4-70-99
Телефон: 81375-47100, Телеракс: 81375-47100
www.nalog.ru

02.10.2020 № 573903247
На № _____

**УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) ГРИБОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ
проживающий(ая) по адресу 188480, РОССИЯ, Ленинградская обл., г Кингисепп., ул
Большая Советская, 32., 26

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
02.10.2020

Вы поставлены на учет 17.07.2020
в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 3 по

4	7	0	7
---	---	---	---

Ленинградской области

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

4	7	0	7	0	0	2	7	1	9	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы
№3 по Ленинградской области



Т. И. Кораблина

