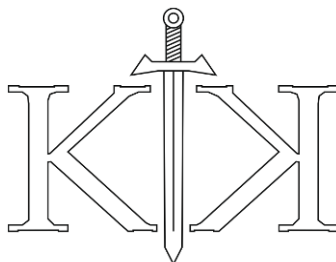


ООО «КОРНЕЛИУС КОНСАЛТИНГ»
ИНН 7804517232 КПП 780401001 ОГРН 1137847384652
Адрес: 195274, Санкт-Петербург, улица Демьяна Бедного, д. 2, корп. 3, кв. 49



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № А00233

<u>Заказчик</u>	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт- Петербургский Молодежный театр на Фонтанке»
<u>Исполнитель</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Корнелиус Консалтинг»
<u>Дата оценки</u>	18.07.2022 г.
<u>Дата составления отчета</u>	18.07.2022 г.

Санкт-Петербург, 2022

Дата: 18.07.2022 г.

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский Молодежный театр на Фонтанке»

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № Н1573 от 05.07.2022 г. нами произведена оценка рыночной стоимости величины арендной платы за объекты движимого имущества, в соответствии с требованиями договора и задания на оценку.

Оценка выполнена с целью определения рыночной стоимости объекта оценки для заключения договора аренды и произведена по состоянию на 18.07.2022 г., а анализ, приведенный в отчете, был выполнен в период с 05.07.2022 г. по 18.07.2022 г.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности в РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ в редакции, действующей на дату оценки.

Методологической основой оценки являются Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (утвержденные приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. и № 328 от 01.06.2015 г.), а также Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

В оценке, на основании документации представленной Заказчиком, мы исходили из того, что объекты аренды не заложены и не обременены долговыми обязательствами.

Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать выводы:

Рыночная стоимость величины арендной платы за объекты движимого имущества, по состоянию на 18.07.2022 г., по мнению Оценщика, составляет, без учета НДС: 379,83 руб. (Триста семьдесят девять рублей 83 копейки) в месяц.

Величина НДС: 75,97 руб. (Семьдесят пять рублей 97 копеек).

Сумма с учетом НДС: 455,80 руб. (Четыреста пятьдесят пять рублей 80 копеек) в месяц.

Обращаем Ваше внимание на то, что:

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

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости, нашими специалистами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за предоставленную возможность выполнить для Вас данную работу!

С уважением, Генеральный директор

ООО «Корнелиус Консалтинг» _____ Бабаян Р.Т.

Оглавление

1. Сертификат оценщика	4
2. Основные факты и выводы	5
3. Задание на оценку	7
4. Общая часть	8
4.1. Данные об Исполнителе	8
4.2. Данные об Оценщике	8
4.3. Данные о Заказчике	9
4.4. Основание для проведения оценки	9
4.5. Оцениваемые права	9
4.6. Дата проведения оценки. Дата составления отчета. Номер отчета	10
4.7. Дата определения стоимости и пределы применения полученного результата	10
4.8. Описание процесса оценки	10
4.9. Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки	11
6. Допущения и ограничительные условия	12
7. Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности	14
8. Последовательность определения стоимости объекта оценки	15
9. Описание объекта оценки и обзор рынка	16
9.1. Описание объекта оценки	16
9.2. Анализ наиболее эффективного использования	17
9.3. Обзор рынка оборудования для предприятий общественного питания	18
10. Анализ социально-экономического развития Санкт-Петербурга	21
11. Определение рыночной стоимости оцениваемых объекта	24
11.1. Определение стоимости объекта оценки с помощью затратного подхода	24
11.2. Обоснование отказа от использования сравнительного и доходного подходов	39
11.3. Согласование результатов и вывод рыночной стоимости объекта оценки	40
12. Перечень нормативных документов и источников информации	41
13. Приложения	42
Приложение 1. Информация об объектах-аналогах	42
Приложение 2. Результат фотофиксации	53
Приложение 3. Экспертные документы	56

1. Сертификат оценщика

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

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

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

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

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

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

- изложенные в данном отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются моими профессиональными личными непредвзятыми мнениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- мое мнение и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральным Законом РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 16.06.1998г. № 135ФЗ, Федеральными стандартами оценки (ФСО) от 20.05.2015 г. №№ 1,2,3; ФСО от 01.06.2015 г. №10; стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- рыночная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость величины арендной платы за объекты движимого имущества, по состоянию на 18.07.2022 г., по мнению Оценщика, составляет, без учета НДС: 379,83 руб. (Триста семьдесят девять рублей 83 копейки) в месяц.

Величина НДС: 75,97 руб. (Семьдесят пять рублей 97 копеек).

Сумма с учетом НДС: 455,80 руб. (Четыреста пятьдесят пять рублей 80 копеек) в месяц.

Оценщик: _____ Бабаян Р.Т.

2. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № Н1573 от 05.07.2022 г.
Заказчик оценки	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский Молодежный театр на Фонтанке»
Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки	Определение рыночной стоимости для заключения договора аренды
Сведения о потенциальных пользователях отчета	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский Молодежный театр на Фонтанке»
Сведения об оценщике	Бабаян Руслан Татулович, диплом ЧОУ ДПО Санкт-Петербургский институт управления ПП № 0024156, выдан 18.03.2016 г.
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемых организациях и страховании ответственности	Зарегистрирован в реестре специалистов – членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 16.05.2016 г., номер в реестре 2024). Страховой полис - Полис обязательного страхования ответственности оценщиков №2000SB4001274 выдан 31.05.2020 года САО "ВСК", страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, срок действия полиса с 01.06.2020 года включительно по 31.05.2023 года включительно.
Сведения о юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке	Общество с ограниченной ответственностью «Корнелиус Консалтинг», ИНН: 7804517232, КПП: 780401001
Наименование, место нахождения, основные характеристики объекта оценки	Величина арендной платы за объекты движимого имущества. Объектами аренды являются: 2х секционная мойка стол производственный (3 шт.) шкаф морозильный ШХ-0,7
Сведения о правообладателе объекта аренды, вид права	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский Молодежный театр на Фонтанке» Право собственности
Балансовая стоимость	Нет сведений
Оцениваемые права	право пользования
Обременения и ограничения использования объекта	не выявлено
Определение оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

	• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость аренды (арендная стоимость) – наиболее вероятная величина арендной платы, за которую может быть сдан в аренду объект на дату оценки при типичных рыночных условиях.
Указание на стандарты и правила оценки, в соответствии с которыми подготовлен Отчет об оценке	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" от 20.05.2015г. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)" от 01.06.2015 г. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Дата проведения оценки (определения стоимости объекта оценки)	18.07.2022 г.
Дата и время осмотра	18.07.2022 г., 12:00
Порядковый номер отчета	A00233
Дата составления отчета	18.07.2022 г.
период проведения оценочных работ	С 05 июля 2022 г. по 18 июля 2022 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов:	
Сравнительный подход	Не применялся
Затратный подход	455,80 руб.
Доходный подход	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС)	
455,80 руб. (Четыреста пятьдесят пять рублей 80 копеек), в т.ч. НДС (20%) 75,97 руб. (Семьдесят пять рублей 97 копеек) в месяц	

3. Задание на оценку

Характеристика	Описание
Объект оценки	- Величина арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.) - Величина арендной платы за объекты движимого имущества: 2х секционная мойка стол производственный (3 шт.) шкаф морозильный ШХ-0,7
Состав объекта аренды	Недвижимое имущество: Объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.) Движимое имущество: 2х секционная мойка стол производственный (3 шт.) шкаф морозильный ШХ-0,7
Основание для проведения оценки	Договор на оказание оценочных услуг №Н1573 от 05 июля 2022 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Задание на оценку	Определить рыночную стоимость и представить итоговый результат в виде единичного значения. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость – на усмотрение оценщика
Предполагаемое использование результатов оценки	Для заключения договора аренды
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (обременения), а также экологическое загрязнение не представлены, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких факторов. Иные допущения и ограничения – на усмотрение оценщика.
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости План 2 этажа
Дата осмотра	18 июля 2022 г.
Дата оценки	18 июля 2022 г.
Срок проведения оценки	05 июля 2022 г. – 18 июля 2022 г.
Дата составления отчета	18 июля 2022 г.

4. Общая часть

4.1. Данные об Исполнителе

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

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

ИНН 7804517232 / КПП 780401001

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

Реквизиты банковского счета: р/с 40702810702100021042, в ПАО АКБ «АВАНГАРД», к/с 30101810000000000201, БИК 044525201.

ОКПО 58349472

ОКАТО 40273566000

ОКТМО 40333000

ОКФС 16

ОКОПФ 12165

Деятельность ООО "Корнелиус Консалтинг", связанная с оценкой, застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, страховой полис № 2200SB40R3614, срок действия с 01.06.2022 г. по 31.05.2023 г., выдан 27.04.2022 года САО "ВСК".

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

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

4.2. Данные об Оценщике

Непосредственным исполнителем работ по оценке является:

Бабаян Руслан Татулович.

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

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

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 021953-2 от 18.06.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества».

Стаж работы в области оценочной деятельности: 5 лет.

Контактный телефон: 8-960-270-56-51

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

Сведения о независимости оценщика: требование независимости выполнено.

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

4.3. Данные о Заказчике

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский Молодежный театр на Фонтанке»

Сокращенное наименование:

СПб ГБУК «Санкт-Петербургский Молодежный театр»

ИНН 7809010012

КПП 783901001

р/с 40601810200003000000

л/с 0171058

БИК 044030001

Банк Северо-Западное ГУ Банка России

Почтовый адрес:

190005, г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 114

4.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является договор на оказание оценочных услуг №Н1573 от 05 июля 2022 г., заключенный двумя сторонами: ООО «Корнелиус Консалтинг» (Исполнитель) и Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский Молодежный театр на Фонтанке» (Заказчик).

4.5. Оцениваемые права

Согласно заданию на оценку, в рамках данного Отчета оцениваются следующие права: на оборудование – право пользования.

Цель оценки и стандарты оценки для соответствующего вида стоимости

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

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328;

Согласно договору на оценку, установлению подлежит величина арендной платы за объекты движимого имущества:

2х секционная мойка

стол производственный (3 шт.)

шкаф морозильный ШХ-0,7

Согласно Заданию на оценку, цель и назначение оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки для заключения договора аренды.

Под рыночной стоимостью объекта оценки, в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с учетом изменений от 14.10.2002 г. №143-ФЗ), понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

4.6. Дата проведения оценки. Дата составления отчета. Номер отчета

Дата осмотра оцениваемого объекта Оценщиком – 18 июля 2022 г.,

Оценка рыночной стоимости объекта производится по состоянию и в ценах на 18 июля 2022 г.

Дата составления отчета: 18 июля 2022 г.

Номер отчета: № А00233

4.7. Дата определения стоимости и пределы применения полученного результата

Согласно ФСО "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

4.8. Описание процесса оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени

полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

4.9. Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 №135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» от 01.06.2015 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.02.2000 №117-ФЗ.

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

- Данные интернет-сайтов.

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

6. Допущения и ограничительные условия

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

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

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного исследования:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Приложения являются неотъемлемой частью отчета.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по Объекту Оценки. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте. Технические характеристики приведены по данным документов, предоставленных Заказчиком.

4. Предполагается, что физические характеристики объектов и их использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.

5. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда, с предварительной оплатой по прейскуранту.

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

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

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

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

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

13. Описание технического состояния объектов приведено на основании предоставленных данных, а также опыта работы Оценщика.

14. Оценщик пришел к заключению, что имеющиеся недостатки не препятствуют эксплуатации объектов.

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

16. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета

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

7. Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности

В настоящем отчете применены федеральные стандарты оценки (ФСО) №№ 1,2,3,10, которые являются обязательными к применению при осуществлении оценки транспортных средств и оборудования:

ФСО № 1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости" разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке" разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

ФСО № 10 "Оценка стоимости машин и оборудования" разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (далее соответственно - ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), иных федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, определяет требования к проведению оценки стоимости машин и оборудования.

Также в настоящем отчете применяются Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

8. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Стандартная процедура оценки включает следующие этапы:

- заключение с Заказчиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
- составление и передача Заказчику отчета об оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, доходный и сравнительный подходы к оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

9. Описание объекта оценки и обзор рынка

9.1. Описание объекта оценки

В рамках настоящего отчета объектом оценки является:

Величина арендной платы за объекты имущества:

2х секционная мойка

стол производственный (3 шт.)

шкаф морозильный ШХ-0,7

Указанные объекты имущества расположены по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б

Текущее или предполагаемое использование объектов аренды

Текущее использование: для оказания услуг общественного питания.

Предполагаемое использование: для оказания услуг общественного питания. То есть имущество, предназначенная для определенного вида деятельности.

Общее состояние объектов аренды (по данным визуального осмотра и мнению оценщика): удовлетворительное.

Позиционирование объектов аренды

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

Целесообразным видится вариант текущего использования объектов аренды в качестве оборудования для оказания услуг общественного питания.

9.2. Анализ наиболее эффективного использования

Под наиболее эффективным использованием понимается законное использование собственности, которое обеспечивает ей наивысшую текущую стоимость.

Существуют четыре основных критерия наилучшего использования:

- юридически возможное: рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены законодательно;
- физически возможное: рассмотрение наиболее реальных способов использования Объекта в данном месте;
- осуществимое с финансовой точки зрения: с учетом физической возможности и юридической правомерности рассмотрение того использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу Объекта;
- максимально эффективное: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Поскольку объектом оценки является не само материальное имущество, а арендная плата, то рассматривается наиболее эффективное использование объектов аренды, а именно:

2х секционная мойка

стол производственный (3 шт.)

шкаф морозильный ШХ-0,7

В соответствии с указанными критериями наиболее эффективным использованием оцениваемого оборудования является использование его по прямому назначению как оборудование для оказания услуг общественного питания, поскольку такое использование является единственно возможным использованием объектов аренды по своим функциональным и конструктивным особенностям. Данное предположение является мнением оценщика, а не безусловным фактом.

Исходя из этого, остальные критерии могут не рассматриваться.

Выводы Оценщика по объектам оценки:

Текущее использование объекта оценки	Использование для коммерческих целей по своему назначению: для целей оказания услуг общественного питания.
Наилучшее использование, по мнению Оценщика	Использование по прямому назначению в коммерческих целях - оказания услуг общественного питания.
Правовые аспекты использования объекта	Обременений и ограничений с позиций безопасности не выявлено

9.3. Обзор рынка оборудования для предприятий общественного питания

Рынок предприятий общественного питания набирает все более высокие темпы развития. Поэтому растет и конкуренция среди рестораторов, которым приходится более тщательно подходить ко всем вопросам, связанным с открытием новых заведений, в частности - комплексном оснащении и проектировании мест общественного питания.

Условно оборудование для предприятий общественного питания можно разделить на три ценовые категории.

К первой категории (дорогой сегмент или «премиум») относится оборудование для оснащения ресторанов, кафе, баров, известных иностранных брендов (например, немецких), которое отличается высокой стоимостью, современным дизайном, использованием новейших технологий. Но такое высококласное и дорогостоящее импортное оборудование могут позволить себе немногие.

Ко второй категории относится оборудование, которое обладает рядом преимуществ, по сравнению с оборудованием класса премиум. Оно пользуется большим спросом благодаря умеренно высокой стоимости, хорошему современному дизайну, сравнительно недорогим комплектующим. К нему относится оборудования производства Италии, Испании, Словении, Польши, России.

К третьей категории относится Российское оборудование невысокого уровня цен, которое определяет нацеленность этой категории оборудования на предпринимателей малого и среднего бизнеса. Производители стремятся к тому, чтобы совершенствовать свою продукцию, улучшать внешний вид, расширять ассортимент, и при этом оставаться в своем ценовом сегменте.

В зависимости от назначения и вида обрабатываемых продуктов, оборудование для предприятий общественного питания можно разделить на несколько групп:

- Тепловое (электроплиты, аппараты для жарки, грили, аппараты для выпечки, пищеварочные котлы и мн.др.),
- Электромеханическое (машины для обработки овощей, мяса и рыбы, для приготовления и обработки теста и т.д.),
- Холодильное оборудование (морозильные камеры низко- и среднетемпературные, холодильные шкафы и столы, аппараты шоковой заморозки и др.),
- Оборудование для раздачи и демонстрации (витрины, прилавки, линии раздачи),
- Нейтральное и вспомогательное оборудование.

Лейфер Л.А. в «Справочнике оценщика машин и оборудования» (2019 г.) приводит следующую классификацию:

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
1	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.	Большое количество предложений	Большое количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
2	Спецтехника узкого применения	Автомобильная: Экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др. Подъемная: погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты, и др. Строительная: автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др. Коммунальная: снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др. Дорожная: асфальтоукладчики и асфальтовые катки и др. Сельскохозяйственная комбайны, опрыскиватели, и др.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять в зависимости от комплектации (цены на базовые модели присутствуют в открытых источниках)	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки, пробега	Возможна частичная сборка, часть объектов требует транспортировки	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
3	Железнодорожные и водные транспортные средства	Электровозы, тепловозы, вагоны, суда, баржи и т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки	Монтаж и транспортировка не требуется	Регламентированное техническое обслуживание и ремонты
4	Серийное оборудование широкого профиля	Холодильное, отопительное, сверлильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Как правило, большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
5	Узкоспециализированное оборудование	Производственные линии, плавильные и мелиорочные печи, установки (например для получения изопрена) т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Требуется монтаж (шеф монтаж) и дорогостоящая транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
6	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	Ограниченное количество предложений	Физический (Коррозионный) зависит от календарного срока службы	Монтаж требуется для стационарных объектов. Требуется транспортировка.	Периодическое ТО и Р при необходимости
7	Электронное оборудование	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Морально: устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
8	Инструменты, инвентарь, приборы	Мебель, бурильные и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства и лабораторное оборудование и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится

Классифицируем объекты аренды в рамках настоящего отчета

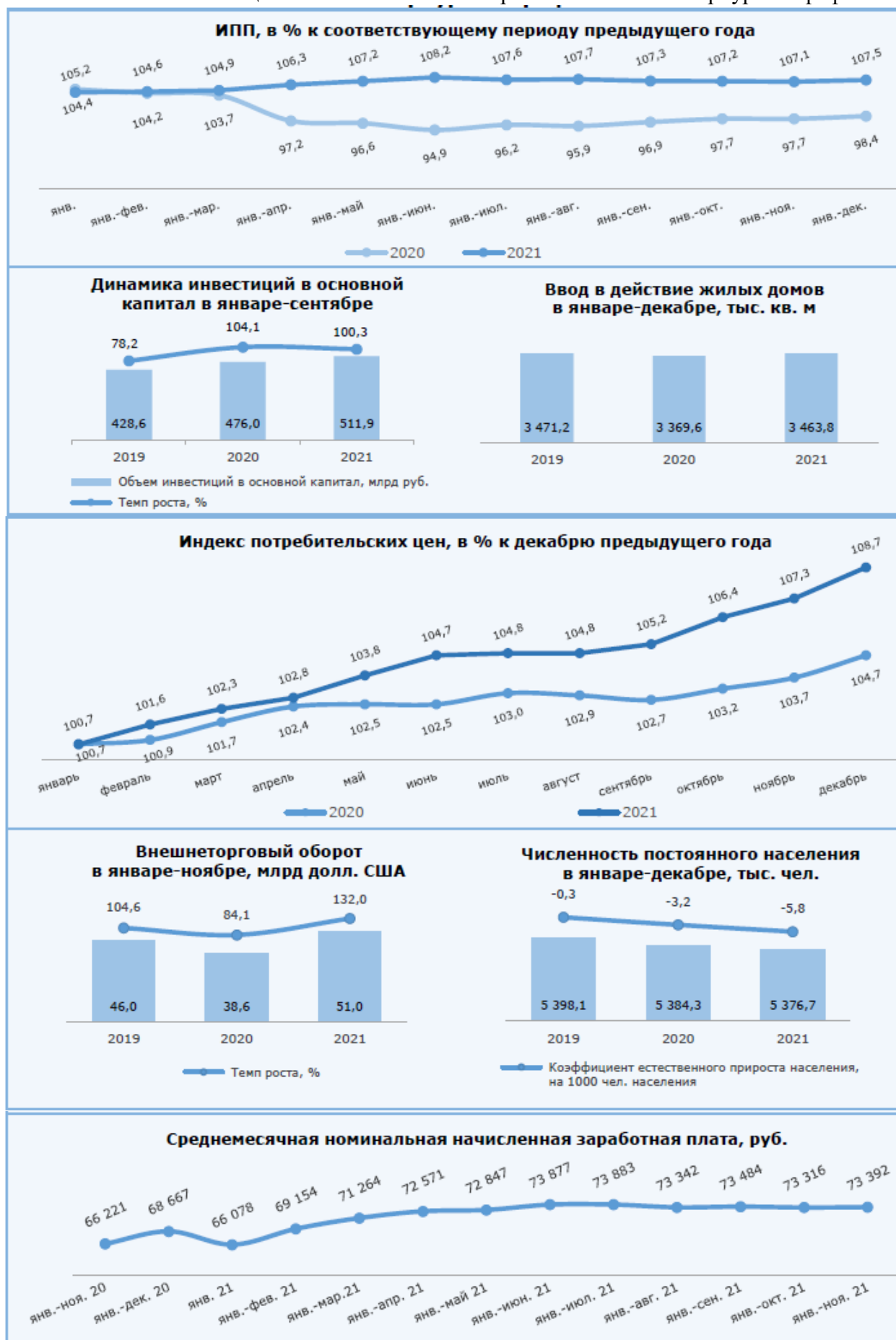
№ п/п	Объект аренды	Тип
1	2х секционная мойка	Серийное оборудование широкого профиля
2	стол производственный (3 шт.)	Серийное оборудование широкого профиля
3	шкаф морозильный ШХ-0,7	Узкоспециализированное оборудование

10. Анализ социально-экономического развития Санкт-Петербурга

Основные итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга в январе-декабре 2021 года

- Оборот организаций в январе-декабре 2021 года увеличился на 55,5% к соответствующему периоду 2020 года и составил 21 382,2 млрд руб.
- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-декабре 2021 года составил 107,5% к январю-декабрю 2020 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 106,4%.
- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 3 176,7 млрд руб. (137,5% к январю-декабрю 2020 года).
- Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-декабре 2021 года составил 466,8 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 4,0% меньше, чем в январе-декабре 2020 года.
- С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 3 463,8 тыс. кв. м жилья или 102,8% к январю-декабрю 2020 года.
- Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2021 года составил 1 875,4 млрд руб. или 115,0% к соответствующему периоду 2020 года. Объем платных услуг населению за январь-декабрь 2021 года составил 609,6 млрд руб. или 122,1% к январю-декабрю прошлого года.
- Индекс потребительских цен в декабре 2021 года составил 108,7% к декабрю прошлого года, что выше, чем в декабре 2020 года (104,7% к декабрю 2019 года).
- За январь-декабрь 2021 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 843,3 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 104,4%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 128,3%.
- Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-ноябрь 2021 года составил 51,0 млрд долларов США. По сравнению с соответствующим периодом 2020 года товарооборот увеличился на 32,0%.
- По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 января 2022 года составила 5 376,7 тыс. человек и с начала 2021 года уменьшилась на 7,6 тыс. человек.
- В январе-декабре 2021 года в Санкт-Петербурге родилось 53,4 тыс. детей, что на 2 040 человек меньше значения соответствующего периода 2020 года.

Основные итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга в графиках



Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга в январе-декабре 2021 года

Наименование показателя	Январь-декабрь 2021 года	в % к январю-декабрю 2020 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	21 382,2	155,5
Индекс промышленного производства, %	–	107,5
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	3 176,7	137,5
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 875,4	115,0
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	15 545,9	160,2
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	101,8	144,8
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	609,6	122,1
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	466,8	96,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	3 463,8	102,8
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	1 361,7	182,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	144,4	108,2
Индекс потребительских цен, % (декабрь 2021 года к декабрю 2020 года)	–	108,7
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-сентябрь 2021 года)	51 155	–
Реальные денежные доходы населения, % (январь-сентябрь 2021 года)	–	107,9*
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-ноябрь 2021 года)	73 392	110,7**
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-ноябрь 2021 года)	–	104,0**
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	843,3	125,7
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-сентябрь 2021 года)	511,9	100,3*
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-ноябрь 2021 года) в том числе:	51,0	132,0**
экспорт, млрд долл. США	26,8	139,1**
импорт, млрд долл. США	24,2	124,9**

*январь-сентябрь 2021 года к январю-сентябрю 2020 года

**январь-ноябрь 2021 года к январю-ноябрю 2020 года

Источники:

<https://cedipt.gov.spb.ru/monitoring-pokazatelej/analiz-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sankt-peterburga/>

<https://storage.strategy24.ru/files/strategy/201705/eaad784acfab21dcd9c63777c5206b1.pdf>

11. Определение рыночной стоимости оцениваемых объекта

11.1. Определение стоимости объекта оценки с помощью затратного подхода

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой величины затрат на возведение здания более обосновано: величина затрат, необходимых для воспроизводства либо для замещения улучшений:

В соответствии с ФСО №1:

«В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

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

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

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

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

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты.
2. Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.
3. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.
4. Определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах.
5. Определить требуемый действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР.
6. Определить возможные прочие доходы от объекта аренды.
7. Определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.
8. Определить требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.
9. Определить арендную ставку за объект аренды.

Учитывая, что затратный подход очень чувствителен к величине выбранного коэффициента капитализации (из-за ситуации, связанной с пандемией коронавирусной инфекцией, коэффициент капитализации затруднительно определить реальную величину коэффициента капитализации), способность затратного подхода отразить реальную рыночную стоимость существенно понижается.

Во избежание вышеуказанного, в рамках расчет арендной платы за движимое имущество будет использовано процентное соотношение размера арендной платы к стоимости объектов аренды. Процентное соотношение определяется исходя из открытых источников информации.

Таким образом, для реализации затратного подхода к оценке рыночной стоимости арендной платы объектов аренды, необходимо для начала определить стоимость самих объектов аренды (т.е. права собственности на объекты аренды). В связи с тем, Оценщик не располагает сведениями и документами для оценки объектов аренды затратным подходом, затратный подход для оценки объектов аренды не применим. Для расчета стоимости права собственности объектов аренды будет использован сравнительный подход.

Сравнительный подход наиболее предпочтителен по сравнению с другими подходами при определении рыночной стоимости оборудования, в том числе крупносерийного и массового производства, имеющих, как правило, развитой рынок, что дает возможность оценщику выбрать достаточное по статистическим критериям количество аналогов. Сравнительный подход наиболее эффективен при использовании статистических методов при сборе и обработке стоимостной информации.

Таким образом, в рамках настоящего отчета, для реализации затратного подхода для определения рыночной стоимости величины арендной платы за объекты имущества, сначала определяется сравнительным подходом стоимость права собственности на это имущество.

В соответствии со Стандартами оценки, "..оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор..". Для анализа рынка используются методы математической статистики. При определении рыночной стоимости объекта оценки обычно используется следующая информация:

- цены сделок купли-продаж;
- цены из периодических изданий и прайс-листов;
- цены из справочно-аналитических изданий.

Полученную информацию обрабатывают с помощью различных статистических методов (корреляционный, дисперсионный, регрессионный анализы и т.п.) с целью определения статистических зависимостей между ценой объекта оценки и параметрами, влияющими на цену.

Выбор аналогов объектов аренды

При выборе аналогов оценщик руководствовался требованиями стандартами оценки, определяющие аналоги как сходные по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки объекты, цена которых известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Из предлагаемых к продаже аналогов, были отобрано наиболее сходные по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик обязан:

Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

Скорректировать значения единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок эксперт должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

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

Оценщиком была проанализирована необходимость проведения следующих корректировок.

Поправка на условия сделки (скидка на торг).

Так как в качестве объектов аналогов выбраны объекты, предполагаемые к продаже (невозможно отследить достоверную цену совершения сделки купли-продажи), то Оценщик считает необходимым введение корректировки на цену предложения – торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. В настоящей оценке использованы значения корректировок, приведенных в справочнике оценщика машин и оборудования "Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования" под ред. Лейфера Л.А., 2019 г.:

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Поправка на условия рынка (временная сопоставимость).

Аналоги находятся в близком временном интервале с датой, на которую проводится оценка, являются актуальными - поправка не требуется.

Поправка на технические условия (техническая сопоставимость).

По техническим параметрам объекты аналоги имеют то же функциональное назначение, схожие марки, модели, технические характеристики - поправка не требуется.

По объектам, у которых марки, модели или технические характеристики установить не представляется возможным, определяющим является только функциональное назначение, в связи с чем также исключается необходимость поправки.

Поправка на физическое состояние (физическая сопоставимость).

Поскольку объекты аренды и их объекты-аналоги могут иметь различное физическое состояние, необходимо сделать соответствующую корректировку. В оценке использовано значение корректировок, приведенных в справочнике оценщика машин и оборудования "Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования" под ред. Лейфера Л.А., 2019 г.:

Для узкоспециализированного оборудования

Узкоспециализированное оборудование	Число анкет	Среднее, %	Стандартное Отклонен, %	Расширенный интервал, %	
Описание состояния				мин.	макс.
Практически новый объект, еще не эксплуатирующийся, в отличном состоянии	130	8	5,97	0	12

Узкоспециализированное оборудование	Число анкет	Среднее, %	Стандартное Отклонен, %	Расширенный интервал, %	
Описание состояния				мин.	макс.
Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких-либо частей, в отличном состоянии	131	16	8,27	12	22
Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии	131	28	11,91	22	35.5
Бывший в эксплуатации объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	131	43	13,53	35.5	51.5
Бывший в эксплуатации объект в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации при условии значительного ремонта или замены главных частей или других ответственных узлов	130	60	13,81	51.5	67.5
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	130	75	12,36	67.5	83
Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	129	91	7,2	83	

Для инструментов, инвентаря, приборов

Инструменты, инвентарь, приборы Описание состояния	Число анкет	Среднее, %	Стандартное Отклонен, %	Расширенный интервал, %	
				мин.	макс.
Практически новый объект, еще не эксплуатирующийся, в отличном состоянии	126	18	10,36	0	24.5
Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта, в хорошем состоянии	126	31	13,68	24.5	38.5
Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии	126	46	14,48	38.5	54.5
Бывший в эксплуатации объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены отдельных частей	123	63	15,01	54.5	84.5
Бывший в эксплуатации объект, непригодный к эксплуатации; требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения.	110	92	7,85	84.5	

Исходя из описания физического состояния, сделаем соответствующую таблицу физических состояний объекта.

Узкоспециализированное оборудование

Узкоспециализированное оборудование	Износ	Остаток	Состояние
Новое	0,00	100,00	Новое
Практически новый объект, еще не эксплуатирующийся, в отличном состоянии	8,00	92,00	Почти новое
Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких-либо частей, в отличном состоянии	16,00	84,00	Очень хорошее
Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии	28,00	72,00	Хорошее
Бывший в эксплуатации объект в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	43,00	57,00	Удовлетворительное
Бывший в эксплуатации объект в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации при условии значительного ремонта или замены главных частей или других ответственных узлов	60,00	40,00	Условно-пригодное
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	75,00	25,00	Неудовлетворительное
Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91,00	9,00	Предельное

Исходя из «остатка» полезного использования объекта, составим сводную таблицу корректировок на физическое состояние (по вертикали объект-аналог, по горизонтали объект аренды)

Состояние	Новое	Почти новое	Очень хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Условно-пригодное	Неудовлетворительное	Предельное
Новое	1,00000	0,92000	0,84000	0,72000	0,57000	0,40000	0,25000	0,09000
Почти новое	1,08696	1,00000	0,91304	0,78261	0,61957	0,43478	0,27174	0,09783
Очень хорошее	1,19048	1,09524	1,00000	0,85714	0,67857	0,47619	0,29762	0,10714
Хорошее	1,38889	1,27778	1,16667	1,00000	0,79167	0,55556	0,34722	0,12500
Удовлетворительное	1,75439	1,61404	1,47368	1,26316	1,00000	0,70175	0,43860	0,15789
Условно-пригодное	2,50000	2,30000	2,10000	1,80000	1,42500	1,00000	0,62500	0,22500
Неудовлетворительное	4,00000	3,68000	3,36000	2,88000	2,28000	1,60000	1,00000	0,36000
Предельное	11,11111	10,22222	9,33333	8,00000	6,33333	4,44444	2,77778	1,00000

Серийное оборудование широкого профиля

Серийное оборудование широкого профиля	Износ	Остаток	Состояние
Новое	0,00	100,00	Новое
Практически новый объект, еще не эксплуатирующийся, в отличном состоянии	4,00	96,00	Почти новое
Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких-либо частей, в отличном состоянии	16,00	84,00	Очень хорошее
Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии	28,00	72,00	Хорошее
Бывший в эксплуатации объект в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	42,00	58,00	Удовлетворительное
Бывший в эксплуатации объект в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации при условии значительного ремонта или замены главных частей или других ответственных узлов	60,00	40,00	Условно-пригодное
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	74,00	26,00	Неудовлетворительное
Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	90,00	10,00	Предельное

Исходя из «остатка» полезного использования объекта, составим сводную таблицу корректировок на физическое состояние (по вертикали объект-аналог, по горизонтали объект аренды)

Состояние	Новое	Почти новое	Очень хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Условно-пригодное	Неудовлетворительное	Предельное
Новое	1,00000	0,96000	0,84000	0,72000	0,58000	0,40000	0,26000	0,10000
Почти новое	1,04167	1,00000	0,87500	0,75000	0,60417	0,41667	0,27083	0,10417
Очень хорошее	1,19048	1,14286	1,00000	0,85714	0,69048	0,47619	0,30952	0,11905
Хорошее	1,38889	1,33333	1,16667	1,00000	0,80556	0,55556	0,36111	0,13889
Удовлетворительное	1,72414	1,65517	1,44828	1,24138	1,00000	0,68966	0,44828	0,17241
Условно-пригодное	2,50000	2,40000	2,10000	1,80000	1,45000	1,00000	0,65000	0,25000
Неудовлетворительное	3,84615	3,69231	3,23077	2,76923	2,23077	1,53846	1,00000	0,38462
Предельное	10,00000	9,60000	8,40000	7,20000	5,80000	4,00000	2,60000	1,00000

Соотношение размера годовой арендной платы и стоимости объектов аренды следующее

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	0,18	0,16	0,21
Спецтехника узкого применения	0,18	0,16	0,21
Железнодорожный и водный транспорт	0,18	0,16	0,20
Серийное оборудование широкого профиля	0,17	0,15	0,20
Узкоспециализированное оборудование	0,19	0,16	0,21
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	0,18	0,16	0,20
Электронное оборудование	0,18	0,15	0,21
Инструменты, инвентарь, приборы	0,19	0,16	0,22

Сводная таблица расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведена в таблице далее.

Описание объектов аренды в сравнении с объектами-аналогами и применение корректирующих коэффициентов

Объект № 1. 2х секционная мойка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание объектов и их характеристик				
Наименование	2х секционная мойка	2х секционная мойка	2х секционная мойка	2х секционная мойка
Источник информации	Договор с Заказчиком	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/moyka_2h_seksionnaya_iz_nerzhaveyushey_stali_1206085_1916824435	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/moyka_nerzh_stal_2h_seksionnaya_12006001100_2050380195	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/moyka_2h_seksionnaya_iz_nerzhaveyushey_stali_1006085_1948309472
Тип оборудования	Серийное оборудование широкого профиля	Серийное оборудование широкого профиля	Серийное оборудование широкого профиля	Серийное оборудование широкого профиля
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Условия проведения сделки	-	Предложение	Предложение	Предложение
Дата	18.07.2022	Актуальное объявление	Актуальное объявление	Актуальное объявление
Цена, руб.	-	12 000,00	10 000,00	11 000,00
Корректировка на условия сделки (торг)				
Скидки на торг, коэффициент		0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена, руб.		10 560,00	8 800,00	9 680,00
Корректировка на условия рынка (временная сопоставимость)				
Корректировка, коэффициент		0,9473	0,9473	0,9473
Скорректированная цена, руб.		10 003,49	8 336,24	9 169,86
Корректировка на марку, модель (техническая сопоставимость)				
Корректировка, коэффициент		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена, руб.		10 003,49	8 336,24	9 169,86
Корректировка на физическое состояние (физическая сопоставимость)				
Корректировка, коэффициент		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена, руб.		10 003,49	8 336,24	9 169,86
Результаты расчетов				
Скорректированная цена, руб.		10 003,49	8 336,24	9 169,86
Среднее значение, руб.	9 169,86			

Стандартное отклонение выборки	833,62
Коэффициент вариации выборки	9,09
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	9 169,86
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, округленно, руб.	9 200,00
Стоимость объекта оценки, округленно, без учета НДС руб.	7 666,67
Величина НДС руб.	1 533,33
Стоимость объекта оценки, наименьшая, руб.	8 336,24
Стоимость объекта оценки, наибольшая, руб.	10 003,49
Стоимость объекта оценки, наименьшая, округленно, руб.	8 300,00
Стоимость объекта оценки, наибольшая, округленно, руб.	10 000,00

Расчет размера арендной платы по объекту № 1

Размер арендной ставки по отношению к стоимости, %	17
Среднее значение, руб./год	1 558,88
Наименьшее значение, руб./год	1 417,16
Наибольшее значение, руб./год	1 700,59
Среднее значение, руб./месяц	129,91
Наименьшее значение, руб./месяц	118,10
Наибольшее значение, руб./месяц	141,72

Объект № 2. стол производственный

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание объектов и их характеристик				
Наименование	стол производственный	стол производственный	стол производственный	стол производственный
Источник информации	Договор с Заказчиком	https://www.avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/stol_proizvodstvennyy_nerzhaveyka_ot_1438664950	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/stol_proizvodstvennyy_2490871166	https://www.avito.ru/saratov/oborudovanie_dlya_biznesa/stoly_proizvodstvennye_dlya_obschepita_iz_nerzhaveyki_2126586921
Тип оборудования	Серийное оборудование широкого профиля	Серийное оборудование широкого профиля	Серийное оборудование широкого профиля	Серийное оборудование широкого профиля
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Условия проведения сделки	-	Предложение	Предложение	Предложение
Дата	18.07.2022	Актуальное объявление	Актуальное объявление	Актуальное объявление
Цена, руб.	-	3 500,00	4 500,00	4 000,00
Корректировка на условия сделки (торг)				
Скидки на торг, коэффициент		0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена, руб.		3 080,00	3 960,00	3 520,00
Корректировка на условия рынка (временная сопоставимость)				
Корректировка, коэффициент		0,9473	0,9473	0,9473
Скорректированная цена, руб.		2 917,68	3 751,31	3 334,50
Корректировка на марку, модель (техническая сопоставимость)				
Корректировка, коэффициент		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена, руб.		2 917,68	3 751,31	3 334,50
Корректировка на физическое состояние (физическая сопоставимость)				
Корректировка, коэффициент		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена, руб.		2 917,68	3 751,31	3 334,50
Результаты расчетов				
Скорректированная цена, руб.		2 917,68	3 751,31	3 334,50
Среднее значение, руб.	3 334,50			
Стандартное отклонение выборки	416,81			

Коэффициент вариации выборки	12,50
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	3 334,50
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, округленно, руб.	3 300,00
Стоимость объекта оценки, округленно, без учета НДС руб.	2 750,00
Величина НДС руб.	550,00
Стоимость объекта оценки, наименьшая, руб.	2 917,68
Стоимость объекта оценки, наибольшая, руб.	3 751,31
Стоимость объекта оценки, наименьшая, округленно, руб.	2 900,00
Стоимость объекта оценки, наибольшая, округленно, руб.	3 800,00

Расчет размера арендной платы по объекту № 2

Размер арендной ставки по отношению к стоимости, %	17
Среднее значение, руб./год	566,86
Наименьшее значение, руб./год	496,01
Наибольшее значение, руб./год	637,72
Среднее значение, руб./месяц	47,24
Наименьшее значение, руб./месяц	41,33
Наибольшее значение, руб./месяц	53,14

Объект № 3. шкаф морозильный ШХ-0,7

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание объектов и их характеристик				
Наименование	шкаф морозильный ШХ-0,7	шкаф морозильный ШХ-0,7	шкаф морозильный ШХ-0,7	шкаф морозильный ШХ-0,7
Источник информации	Договор с Заказчиком	https://www.avito.ru/serov/bytovaya_tehnika/holodilnik_so_steklyannoy_dveryu_shh-_07d_polair_2321180501	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/holodilnik_so_steklyannoy_dveryu_bu_polair_1871969853	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/shkaf_holod._srednetemp._polair_i_holodilnik_2464527541
Тип оборудования	Узкоспециализированное оборудование	Узкоспециализированное оборудование	Узкоспециализированное оборудование	Узкоспециализированное оборудование
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Условия проведения сделки	-	Предложение	Предложение	Предложение
Дата	18.07.2022	Актуальное объявление	Актуальное объявление	Актуальное объявление
Цена, руб.	-	12 000,00	20 000,00	15 000,00
Корректировка на условия сделки (торг)				
Скидки на торг, коэффициент		0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена, руб.		10 320,00	17 200,00	12 900,00
Корректировка на условия рынка (временная сопоставимость)				
Корректировка, коэффициент		0,9473	0,9473	0,9473
Скорректированная цена, руб.		9 776,14	16 293,56	12 220,17
Корректировка на марку, модель (техническая сопоставимость)				
Корректировка, коэффициент		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена, руб.		9 776,14	16 293,56	12 220,17
Корректировка на физическое состояние (физическая сопоставимость)				
Корректировка, коэффициент		1,0000	0,7917	1,0000
Скорректированная цена, руб.		9 776,14	12 899,07	12 220,17
Результаты расчетов				
Скорректированная цена, руб.		9 776,14	12 899,07	12 220,17
Среднее значение, руб.	11 631,79			

Стандартное отклонение выборки	1 642,50
Коэффициент вариации выборки	14,12
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	11 631,79
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, округленно, руб.	11 600,00
Стоимость объекта оценки, округленно, без учета НДС руб.	9 666,67
Величина НДС руб.	1 933,33
Стоимость объекта оценки, наименьшая, руб.	9 776,14
Стоимость объекта оценки, наибольшая, руб.	12 899,07
Стоимость объекта оценки, наименьшая, округленно, руб.	9 800,00
Стоимость объекта оценки, наибольшая, округленно, руб.	12 900,00

Расчет размера арендной платы по объекту № 3

Размер арендной ставки по отношению к стоимости, %	19
Среднее значение, руб./год	2 210,04
Наименьшее значение, руб./год	1 857,47
Наибольшее значение, руб./год	2 450,82
Среднее значение, руб./месяц	184,17
Наименьшее значение, руб./месяц	154,79
Наибольшее значение, руб./месяц	204,24

Общая таблица стоимостей арендной платы объектов аренды и границы интервалов

№	Объект аренды	Количество объектов, шт.	Стоимость арендной платы, руб./месяц	Минимальная стоимость арендной платы, руб./месяц	Максимальная стоимость арендной платы, руб./месяц	Стоимость арендной платы с учетом количества, руб./месяц	Минимальная стоимость арендной платы с учетом количества, руб./месяц	Максимальная стоимость арендной платы с учетом количества, руб./месяц
1	2х секционная мойка	1	129,91	118,10	141,72	129,91	118,10	141,72
2	стол производственный	3	47,24	41,33	53,14	141,72	123,99	159,42
3	шкаф морозильный ШХ-0,7	1	184,17	154,79	204,24	184,17	154,79	204,24
Итого						455,80	396,88	505,38

11.2. Обоснование отказа от использования сравнительного и доходного подходов

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении размера арендных платежей, Оценщик может использовать методы сравнительного подхода в случае, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках о сдаче в аренду или предложениях к аренде сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобный объект на рынке представлен единичными сделками, сравнительный подход не обеспечивает надежных результатов.

В связи с отсутствием достаточного количества информации по аренде исследуемых объектов, сравнительный подход «в чистом виде» не применим.

Основываясь на вышеизложенном, Оценщик вынужден не применять Сравнительный подход в рамках настоящей оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

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

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

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

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

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

Сам по себе указанный метод требует гибкости, допускает существенные погрешности в расчетах и может применяться в случае, если отсутствует объективная возможность оценить размер арендных платежей иным способом.

Основываясь на вышеизложенном, Оценщик вынужден не применять Доходный подход в рамках настоящей оценки.

11.3. Согласование результатов и вывод рыночной стоимости объекта оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату проведения оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Согласование результатов и вывод итогового значения рыночной стоимости проводился на основе балльных оценок.

Средневзвешенная итоговая величина определяется путем суммирования результатов, полученных при применении подходов, умноженных на соответствующее значение коэффициентов весомости.

Значения коэффициентов весомости результатов в итоговом значении определяются как отношение суммарного ранга подхода к итоговой сумме баллов.

В связи с тем, что применялся только один подход (затратный), согласование не требуется.

Рыночная стоимость величины арендной платы за объекты движимого имущества, по состоянию на 18.07.2022 г., по мнению Оценщика, составляет, без учета НДС: 379,83 руб. (Триста семьдесят девять рублей 83 копейки) в месяц.

Величина НДС: 75,97 руб. (Семьдесят пять рублей 97 копеек).

Сумма с учетом НДС: 455,80 руб. (Четыреста пятьдесят пять рублей 80 копеек) в месяц.

В т.ч.

Объект аренды	Количество объектов, шт.	Стоимость арендной платы с учетом количества, с учётом НДС, руб./месяц	Стоимость арендной платы с учетом количества, без учёта НДС, руб./месяц	Величина НДС, руб.
2х секционная мойка	1	129,91	108,26	21,65
стол производственный	3	141,72	118,10	23,62
шкаф морозильный ШХ-0,7	1	184,17	153,48	30,70
Итого		455,80	379,83	75,97

Границы интервалов, в пределах которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС: от 396,88 руб. до 505,38 руб.,

в т.ч.

Объект аренды	Количество объектов, шт.	Минимальная стоимость арендной платы с учетом количества, руб./месяц	Максимальная стоимость арендной платы с учетом количества, руб./месяц
2х секционная мойка	1	118,10	141,72
стол производственный	3	123,99	159,42
шкаф морозильный ШХ-0,7	1	154,79	204,24
Итого		396,88	505,38

12. Перечень нормативных документов и источников информации

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
3. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
4. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" от 20.05.2015 г., Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" от 20.05.2015 г., Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" от 20.05.2015 г., Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)" от 01.06.2015 г.
5. Информационные газеты и журналы, Интернет- сайты.
6. Справочник оценщика машин и оборудования "Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования" под ред. Лейфера Л.А., 2019 г.

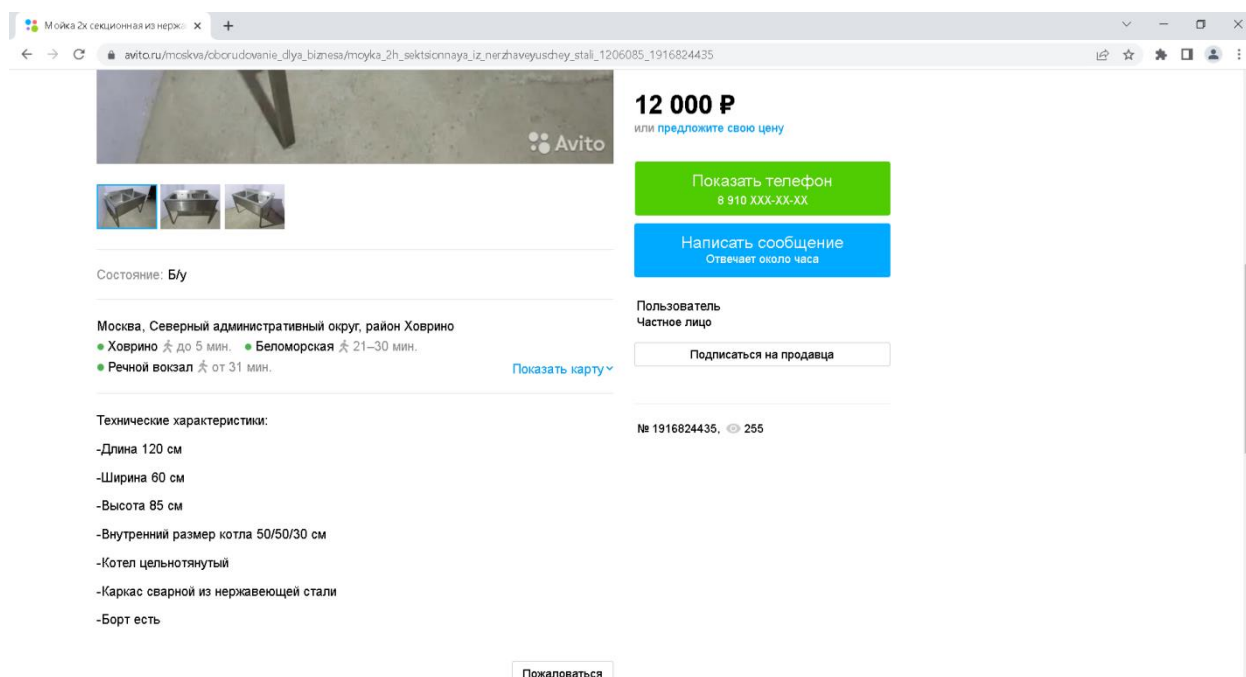
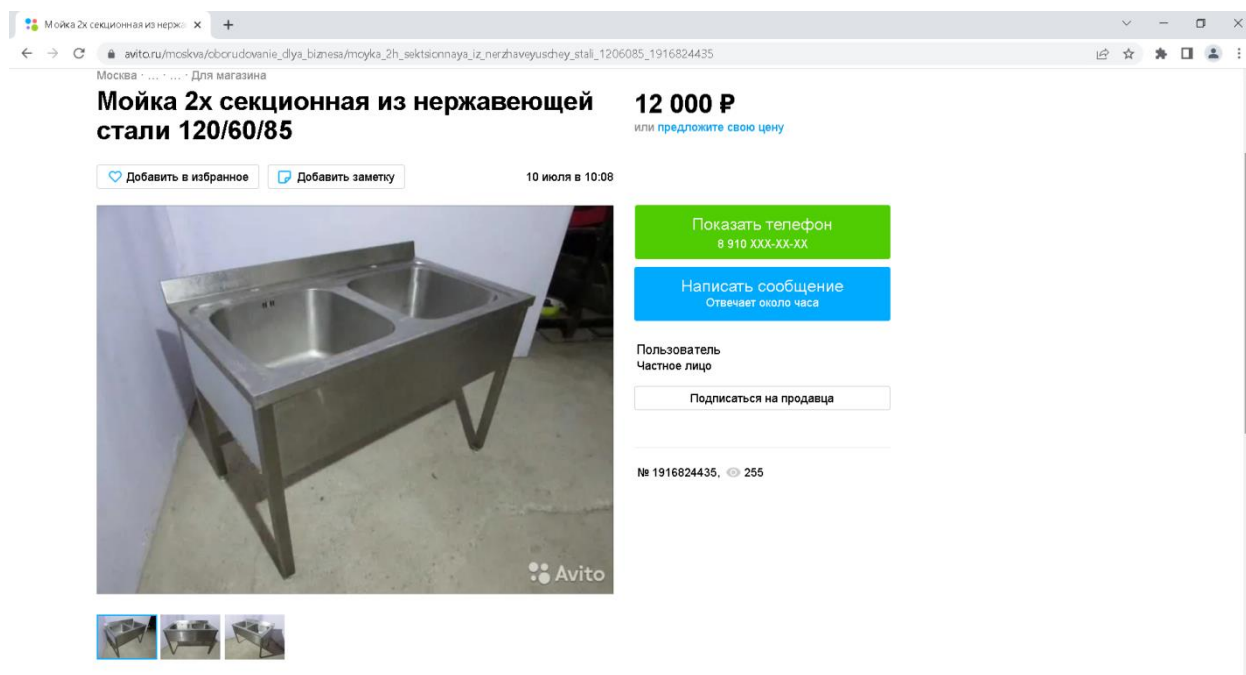
13. Приложения

Приложение 1. Информация об объектах-аналогах

Объект аренды № 1. 2х секционная мойка

Аналог № 1.

https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/moyka_2h_sektsionnaya_iz_nerzhavayushey_stali_1206085_1916824435



Объект аренды № 1. 2х секционная мойка

Аналог № 2.

https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/moyka_nerzh_stal_2h_sektsionnaya_12006001100_2050380195

Мойка нерж + сталь 2х секци... Для ресторана

Мойка нерж + сталь 2х секционная

1200/600/1100

10 000 ₽
или [предложите свою цену](#)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 7 июля в 09:21



[Показать телефон](#)
в 985 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Скачать

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 2050380195, 651

Мойка нерж + сталь 2х секци...

Мойка нерж + сталь 2х секционная

1200/600/1100

10 000 ₽
или [предложите свою цену](#)

[Показать телефон](#)
в 985 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Скачать

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 2050380195, 651

Состояние: Б/у

Москва, Северо-Восточный административный округ, район Бибирево

● Бибирево ⚡ до 5 мин. ● Алтуфьево ⚡ 21–30 мин.
● Отрадное ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание

Черновая Двух секционная мойка из нержавеющей стали габаритного размера 1200/600/1100 мм. Материал мойки нержавеющая сталь, материал каркаса сталь крашеная сварная. Глубина моечного котла 400 мм

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Объект аренды № 1. 2х секционная мойка

Аналог № 3.

https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/moyka_2h_sektsionnaya_iz_nerzhaveyushey_stali_1006085_1948309472

Москва - ... - Для магазина

Мойка 2х секционная из нержавеющей стали 100/60/85

11 000 ₽
или [предложите свою цену](#)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 27 июня в 08:49



[Показать телефон](#)
8 910 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 1948309472, 365 (+1)

Москва, Северный административный округ, район Ховрино

Беломорская 11–15 мин. Ховрино 16–20 мин.
Речной вокзал 21–30 мин. [Показать карту](#)

Состояние: **Б/у**

Технические характеристики:

- Материал нержавеющая сталь
- Котел цельнотянутый
- Тип мойки двухсекционная
- Длина 1000 мм
- Ширина 600 мм
- Высота 850 мм

11 000 ₽
или [предложите свою цену](#)

[Показать телефон](#)
8 910 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 1948309472, 365 (+1)

Объект аренды № 2. стол производственный

Аналог № 1.

https://www.avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/stol_proizvodstvennyy_nerzhavayka_ot_1438664950

Стол производственный нерж: x

avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/stol_proizvodstvennyy_nerzhavayka_ot_1438664950

Стол производственный нержавейка от 3 500 Р

или предложите свою цену

Сегодня в 10:28

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Пользователь Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 1438664950, 17468 (+7)



Стол производственный нерж: x

avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/stol_proizvodstvennyy_nerzhavayka_ot_1438664950



3 500 Р

или предложите свою цену

Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Пользователь Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 1438664950, 17468 (+7)

Состояние: Б/у

Пермский край, Пермь, ул. Халтурина, 16А
р-н Мотовилихинский [Показать карту](#)

Стол нерж. ст. 600x600x860 3500р
Стол нерж. ст. 800x600x860 4000р
Стол сбор отх. 800x600x860 4000р
Стол нерж. ст. 1000x600x860 4500р
Стол нерж. ст. 1000x600x860 5000р
Стол нерж. ст. 1200x600x860 5500р
Стол нерж. ст. 1500x600x860 6000р
Полка нерж. ст. 900x300 2000р
Ценникодержатель нерж. ст. 600мм 1000р.

СТОЛЫ НОВЫЕ:
Стол СПР6 600*600*860 5300 р.
Стол СПР6 800*600*860 5800 р.
Стол СПР6 1000*600*860 6500 р.
Стол СПР6 1200*600*860 7600р.
Стол СПР6 1500*600*860 8600 р.

Полка навесная открытая ПНЮБ - 800*300*180. цинк. сплошная и 1650 р.

Стол производственный нерж: x

avito.ru/permy/cborudovanie_dlya_biznesa/stol_proizvodstvennyy_nerzhavayka_ct_1438664950

Стол нерж. ст. 600x600x860 3500р
Стол нерж. ст. 800x600x860 4000р
Стол сбор отх. 800x600x860 4000р
Стол нерж. ст. 1000x600x860 4500р
Стол нерж. ст. 1000x600x860 5000р
Стол нерж. ст. 1200x600x860 5500р
Стол нерж. ст. 1500x600x860 6000р
Полка нерж. ст. 900x300 2000р
Ценникодержатель нерж. ст. 600мм 1000р.

СТОЛЫ НОВЫЕ:
Стол СПР6 600*600*860 5300 р.
Стол СПР6 800*600*860 5800 р.
Стол СПР6 1000*600*860 6500 р.
Стол СПР6 1200*600*860 7600р.
Стол СПР6 1500*600*860 8600 р.

Полка навесная открытая ПНО6 - 800*300*180, цинк, сплошная ц 1650 р.
Полка навесная открытая ПНО6 - 1000*300*180 *, цинк, сплошная ц 1850 р.
Полка навесная открытая ПНО6 - 1200*300*180 , цинк, сплошная ц 2050 р.
Полка навесная открытая ПНО6 - 1500*300*180 , цинк, сплошная ц 2400 р.

Стеллажи полочные, стеллажи для сушки посуды, полки навесные,
полки для сушки посуды и досок, подтоварники, подставки, рукомойники, ванны
моечные, стол разделочный,стол металлический. стол производственный.

Услуга доставки: 1 стол центральные районы 100 р,
отдаленные 300 р. Сборка стола 300 р.

3 500 Р

или предложите свою цену

Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 1438664950, ☎ 17468 (+7)

Пожаловаться

Похожие объявления

Объект аренды № 2. стол производственный

Аналог № 2.

https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/stol_proizvodstvennyy_2490871166

Стул производственный купить: x +

avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/stol_proizvodstvennyy_2490871166

Стул производственный

4 500 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 12:56



Показать телефон
8 966 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Оборудование и мебель для общепита
4.4 ★★★★★ 55 отзывов
Компания
На Авито с августа 2018

Подписаться на продавца

№ 2490871166, 0

Оборудование и мебель для общепита
Распродаю оборудования для ресторана, бара, кафе, столовой.

Диваны для кафе
17 500 Р

Стул производственный купить: x +

avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/stol_proizvodstvennyy_2490871166



4 500 Р

Показать телефон
8 966 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Оборудование и мебель для общепита
4.4 ★★★★★ 55 отзывов
Компания
На Авито с августа 2018

Подписаться на продавца

№ 2490871166, 0

Оборудование и мебель для общепита
Распродаю оборудования для ресторана, бара, кафе, столовой.

Диваны для кафе
17 500 Р

Состояние: Б/у

Москва, Выборгская ул., 16к2
● Водный стадион ⚡ 11–15 мин. ● Балтийская ⚡ 16–20 мин.
● Войковская ⚡ 21–30 мин. [Показать карту](#)

Стул нейтральный

Продам стул из нержавеющей стали на металлическом подстолье.

Стул не новый, состояние среднее.

Цена ниже рынка 4500р

Габариты стула 120х60 высота 90см

Отлично подойдет для ресторана, бара, кафе, столовая.

Торг!

Звоните!

Пожаловаться

Другие объявления компании

Объект аренды № 2. стол производственный

Аналог № 3.

https://www.avito.ru/saratov/oborudovanie_dlya_biznesa/stoly_proizvodstvennye_dlya_obschepita_iz_nerzhavayki_2126586921

Столы производственные для общепита из нержавеющей стали

4 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 13:28



8 987 351-10-58

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены

Подписаться на продавца

№ 2126586921, 6892 (+6)



Столы производственные для общепита из нержавеющей стали

4 000 Р

8 987 351-10-58

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены

Подписаться на продавца

№ 2126586921, 6892 (+6)

Состояние: Новое

Саратовская область, Саратов, Пензенская ул., 39
р-н Заводской [Показать карту](#)

производим и продаем раздельные столы со столешницей из пищевой нержавеющей стали для вашего кафе, бара или ресторана

600*600 от 4500р

1000*600 от 5 000р

стол 1250*600 от 5500р/шт

Изготавливаем Стеллажи

Работаем без выходных

Если не отвечаем на вызов, напишите пожалуйста здесь, обязательно перезвоним!

В цеху шумно, не всегда есть возможность ответить на звонок

есть готовые столы в наличии

под заказ изготавливаем мойки

изготовление под заказ столов любых размеров

звоните, мы обязательно договоримся!!

есть доставка

Объект аренды № 3. шкаф морозильный ШХ-0,7

Аналог № 1.

https://www.avito.ru/serov/bytovaya_tehnika/holodilnik_so_steklyannoy_dveryu_shh_-_07d_polair_2321180501

Холодильник со стеклянной дверью шх - 0,7D polair 12 000 ₽
или [предложите свою цену](#)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 6 июля в 20:16



[Показать телефон](#)
8 982 XXX-XX-XX

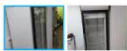
[Написать сообщение](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 2321180501, 602 (+3)

Холодильник со стеклянной дверью шх - 0,7D polair 12 000 ₽
или [предложите свою цену](#)



Адрес
Свердловская область, Серовский г.о., Серов, пр-т Серова, 56 [Показать карту](#)

Характеристики
Состояние: Б/у

Описание
Среднетемпературный холодильник со стеклянной дверью POLAIR ШХ - 0,7D б/у в хорошем состоянии.

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#) [Отправьте Авито Доставкой?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Показать телефон](#)
8 982 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 2321180501, 602 (+3)

Объект аренды № 3. шкаф морозильный ШХ-0,7

Аналог № 2.

https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/holodilnik_so_steklyannoy_dveryu_bu_polair_inter_1871969853

Холодильник со стеклянной дверью б/у Polair, Inter

20 000 ₽
или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку 4 июля в 20:56



Показать телефон
в xxx-xxx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 1871969853, ☎ 323 (+2)

Холодильник со стеклянной дверью б/у Polair, Inter

20 000 ₽
или предложите свою цену

Состояние: Б/у

Москва, Калининско-Солнцевская линия
● Авиамоторная ⚡ до 5 мин. ● Андроновка ⚡ 16–20 мин.
● Лефортово ⚡ 21–30 мин. [Показать карту](#)

Продам холодильники профессиональные (холодильные шкафы) Polair и Premier. Для общепита, магазинов, кафе и столовых, для пищевых производств.

Отличное состояние. Продаем свое оборудование в связи с реорганизацией пищевого производства, не перекупщики.

Вот модели и размеры:

Inter 400T
Размер: 68x65x210
стеклянная дверь
Объем 450л
Цена: 20,000р

Polair DM-107s
Размер: 69x85x190(198)
стеклянная дверь
Объем 700л
Цена: 20,000р

С непрозрачной дверцей:

Показать телефон
в xxx-xxx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 1871969853, ☎ 323 (+2)

Холодильник со стеклянной дверью

avito.ru/moskva/sobrudovanie_dlya_biznesa/holodilnik_so_steklyannoy_dveryu_bu_polair_inter_1871969853

Продам холодильники профессиональные (холодильные шкафы) Polair и Premier. Для общепита, магазинов, кафе и столовых, для пищевых производств. Отличное состояние. Продаем свое оборудование в связи с реорганизацией пищевого производства, не перекупщики. Вот модели и размеры:
Inter 400T
Размер: 68x65x210
стеклянная дверь
Объем 450л
Цена: 20,000р
Polair DM-107s
Размер: 69x85x190(198)
стеклянная дверь
Объем 700л
Цена: 20,000р
С непрозрачной дверцей:
Polair ШХ-0,7
Размер: 69x85x200
металлическая "глухая" дверь
Объем 700л
Цена: 20,000р
Холодильники имеют температурный режим от 0 до +8
Исправны, обслужены. Можно включить, проверить на месте.
Самовывоз из района м. Авиамоторная

20 000 Р

или предложите свою цену

Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 1871969853, 323 (+2)

Показать фото

51

Объект аренды № 3. шкаф морозильный ШХ-0,7

Аналог № 3.

https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/shkaf_holod._srednetemp._polair_i_holodilnik_2464527541

Шкаф холод. среднетемп. Полаир и холодильник

15 000 ₽
или [предложите свою цену](#)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 13 июля в 16:09



[Показать телефон](#)
в 958 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 2464527541, ☎ 177 (+13)

Шкаф холод. среднетемп. Полаир и холодильник

15 000 ₽
или [предложите свою цену](#)



[Показать телефон](#)
в 958 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 2464527541, ☎ 177 (+13)

Состояние: Б/у

Москва, Юго-Восточный административный округ, район Марьино
● Марьино ⚡ 6–10 мин. ● Братиславская ⚡ 11–15 мин.
● Борисово ⚡ 21–30 мин. [Показать карту](#)

Шкаф холодильный среднетемпературный CM107-S (ШХ-0,7)
Габариты: 697x895x2026мм, в упаковке: 800x1000x2125мм
Вес: нетто- 112кг, брутто- 137кг
Тем. режим: 0...+6С, Мощность: 350Вт, Напряжение: 230В
Объем: 700л, Размер полки: 530x650мм 4(шт).
Цена за каждую 15 000руб.

[Пожаловаться](#)

Приложение 2. Результат фотофиксации

2х секционная мойка



стол производственный



шкаф морозильный ШХ-0,7



Приложение 3. Экспертные документы

ПОЛИС (ДОГОВОР) №2006SB4001274 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Страхователь:	Бабани Руслан Татулович
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском 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.
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 (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):

Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)

Срок действия Полиса: с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.

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

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

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

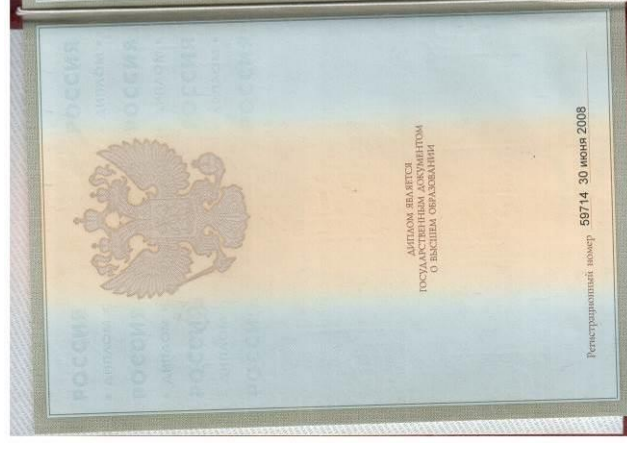
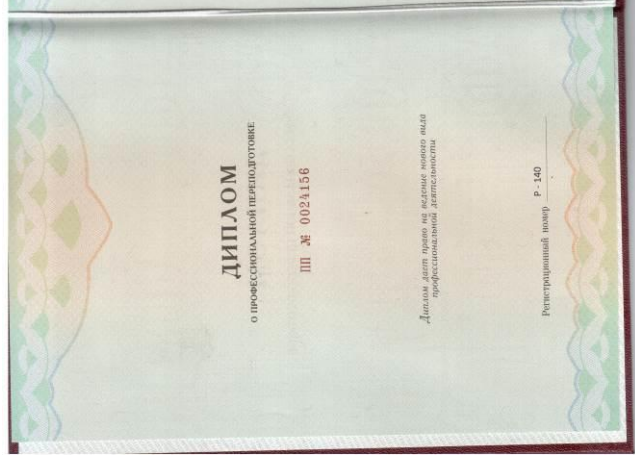
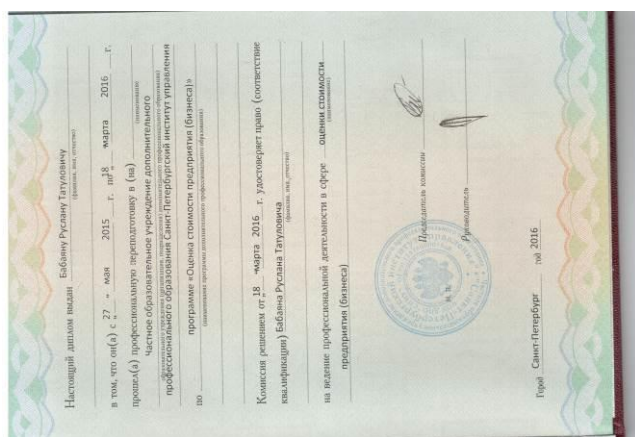
2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет)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

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

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/сч. 40701810000000000000225 Кор.сч. 3010181040000000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525252 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./факс: 499 727 44 49	Бабани Руслан Татулович Дата рождения: 16.10.1986 Место рождения: г. Ленинград Паспорт: 4007 146434 выдан 17 Отделом Милиции Калининского района Санкт-Петербурга. 06.02.2007 код подразделения: 782-017 Адрес регистрации: 193274, г. Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, д.2, к.3, кв.49
От имени Страховщика: М. П. А.Н. Мочалова	Р.Т. Бабани

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи: 31.05.2020 г.





Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФЦИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22008B40R3614

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОРНЕ-ЛНУС КОНСАЛТИНГ»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 195274, Санкт-Петербург г. Демьяна Бедного ул. дом № 2, корпус 3, кв. 49	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом интересам Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,07%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя в срок не позднее «01» июня 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» июня 2022 г. по «31» мая 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страхователя 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 страховой суммы, застрахованной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, записанные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховым не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке инвестиционной стоимости ремонта транспортных средств (неавтомобильной технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Оценщик Страховщика:

А.С. Иванов/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «27» апреля 2022 г.