

РосОценка

г. Петрозаводск, пр-кт Октябрьский, д. 26Б, кв. 30
т. 8(911) 408-8484; e-mail: ros.karelia@gmail.com

ОТЧЕТ № О/41/02-2024

**об оценке рыночной стоимости
нежилого здания продуктового магазина, расположенного по
адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Пудожский
район, пос. Кривцы, кадастровый номер 10:15:0110111:177**

Заказчик:

**Администрация Кривецкого сельского
поселения Пудожского муниципального
района Республики Карелия**

Исполнитель:

ЧПО Балаев Илья Викторович

Дата оценки:

19 февраля 2024г.

Дата составления отчета:

21 февраля 2024г.

2024 год

Главе Кривецкого сельского поселения
Пудожского муниципального района
Республики Карелия
Карпову С.А.

Уважаемый Сергей Александрович!

На основании договора № О/41/02-2024 от 19 февраля 2024г. Частнопрактикующим Оценщиком Балаевым Ильей Викторовичем (РосОценка¹, Член Ассоциации СРОО «СОЮЗ», свидетельство № С – 1119 от 07.02.2024 г. о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ») проведена оценка рыночной стоимости нежилого здания продуктового магазина, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Пудожский район, пос. Кривцы, кадастровый номер 10:15:0110111:177.

Цель и предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости. Результат оценки предполагается использовать для купли-продажи.

Вид определения стоимости: рыночная стоимость (без учета НДС).

Отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в редакции, актуальной на дату оценки). Методологической основой данного отчета являются Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200) и специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г. и Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» от 21.01.2020, которые введены в действие и являются обязательными к применению членами СРО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» можно ознакомиться на официальном сайте СРО «СОЮЗ»: <https://srosoyz.ru/01.01.04.01.06/327>.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части Отчета об оценке не могут трактовать раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

**Рыночная стоимость нежилого здания продуктового магазина, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Республика Карелия, Пудожский район, пос. Кривцы, кадастровый
номер 10:15:0110111:177,**

**на дату оценки, с учетом округления составляет:
958 000 (Девятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей без учета НДС**

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

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

Дипломированный Оценщик

Член Ассоциация СРОО «СОЮЗ»

Балаев И.В.

1 **РосОценка** – знак Частнопрактикующего Оценщика, Балаева Ильи Викторовича, ИНН: 100121852644

1. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Сведения о заказчике оценки	5
1.3. Сведения об Оценщике	5
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	6
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	10
1.6. Заявление о соответствии	11
1.7. Сертификат качества оценки	11
1.8. Основные факты и выводы	12
1.9. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	13
2. Основные термины и определения, используемые при оценке	14
3. Основные этапы процесса оценки	20
4. Описание Объектов оценки с указанием перечня на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки	22
4.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки	22
4.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
5. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	27
5.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	27
5.2. Портрет региона (общая информация)	36
5.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	39
5.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	41
5.5 Анализ основных факторов, в т.ч. ценообразующих, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	60
5.6 Выводы о ликвидности Объекта оценки	69
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	70
7. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (последовательность определения стоимости Объекта оценки)	72
7.1. Методология оценки Объекта оценки	72
7.2. Обоснование использования или отказа подходов в оценке	74
7.3. Сравнительный (рыночный) подход	76
7.4. Согласование результатов рыночной стоимости	87
8. Профессиональное суждение оценщика о проделанной работе	88
9. Список нормативных документов и литературы	89
ПРИЛОЖЕНИЕ	90

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое здание продуктового магазина, общей площадью 263,1 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Пудожский район, пос. Кривцы, кадастровый номер: 10:15:0110111:177
Состав объекта оценки	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Документ, подтверждающий право собственности (аренды)	Выписка из ЕГРН
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Целью данной оценки является определение рыночной стоимости за Объект оценки Обременения: не зарегистрировано
Собственник	Собственность. Субъектом права является Администрация Кривецкого сельского поселения Пудожского муниципального района Республики Карелия
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены
Цель оценки	Для целей продажи
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	19 февраля 2024г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Осмотр объекта оценки оценщиком не был произведен, фотоматериалы на объект оценки были предоставлены Заказчиком
Период (срок) проведения работ по оценке:	19 февраля 2024г. – 21 февраля 2024г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Выписка из ЕГРН - Технический паспорт
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.4.
Необходимость привлечения	Не привлекаются

внешних организаций и отраслевых экспертов:	
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется в электронном виде
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2. Сведения о заказчике оценки

Заказчик отчета	Администрация Кривецкого сельского поселения Пудожского муниципального района Республики Карелия ИНН: 1015006261, КПП: 101501001
------------------------	---

1.3. Сведения об Оценщике

Оценщик	Частнопрактикующий Оценщик Балаев Илья Викторович (РосОценка)
ИНН	100121852644
Паспортные данные	Серия 8609 № 961626, выдан 23.09.2009 г. Отделом УФМС России по Республике Карелия в г. Петрозаводске
Адрес	Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр-кт Октябрьский, д. 26-«Б», 30
Адрес электронной почты	ros.karelia@gmail.com
Телефон	8-911-408-8484
Реквизиты	Р/сч: 40802810122330001024 ФИЛИАЛ ПАО "БАНК УРАЛСИБ" В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ к/сч: 30101810800000000706 БИК 044030706
Сведения о членстве в СРО	Свидетельство № С – 1119 от 07.02.2024 г. о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»
Страховой полис	Страховой полис № 0991R/776/0000087/23 от 14.09.2023г., выданный АО «АльфаСтрахование». Период страхования: с 01 октября 2023 г. по 30 сентября 2024 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С октября 2015 г.
Образование	Петрозаводский государственный университет. Специальность – финансы и кредит. Диплом КА № 26350. Профессиональная переподготовка в области оценочной деятельности по программе - «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Диплом 782401695899. Регистрационный номер

	ПП № 095. Квалифицированный аттестат в области оценочной деятельности № 020242-1 от 31.05.2021г. («Оценка недвижимости»)
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим оценщик Балаев Илья Викторович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Данный отчет по оценке был составлен с учетом общих предположений и ограничивающих условий.

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.

5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.
11. Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера, опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера:
- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
 - допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).
12. При определении стоимости Объекта, согласно Заданию на оценку, Оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
13. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанные в отчете интервалов неопределенности, не является свидетельством о том, что полученная в Отчете величина рыночной стоимости является ошибочной.
14. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

15. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации
- оценка рыночной стоимости осуществляется без проведения визуального осмотра объекта оценки. Представленная Заказчиком информация об объекте оценки, в том числе фотоматериалы, принимается как полная и достоверная. В расчетах предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов (состояние грунтов, загрязнение и т. д.), влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых
- оценка рыночной стоимости объектов осуществляется без проведения визуального осмотра, в виду значительного удаления объектов. Представленная Заказчиком информация об объектах оценки, в том числе фотоматериалы, принимается как полная и достоверная. Фотоматериалы представлены исключительно в целях ознакомления с объектами оценки

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;

- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

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

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

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» от 21.01.2020, которые введены в действие и являются обязательными к применению членами СРО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» можно ознакомиться на официальном сайте СРО «СОЮЗ»: <https://srosoyz.ru/01.01.04.01.06/327>.

1.6. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.7. Сертификат качества оценки

Оценку провел оценщик Балаев Илья Викторович, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в Разделе 1.4. настоящего Отчета допущений и ограничительных условий.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.

В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало давления на Оценщика, подписавшего настоящий Отчет.

1.8. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Нежилое здание продуктового магазина, общей площадью 263,1 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Пудожский район, пос. Кривцы, кадастровый номер: 10:15:0110111:177
Порядковый номер отчета:	Отчет об оценке № О/41/02-2024
Дата составления отчета:	21 февраля 2024г.
Основание для проведения оценки:	Договор № О/41/02-2024 от 19 февраля 2024г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 20%; - оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Результат оценки в рамках рыночного подхода (сравнительный метод)	958 000 (Девятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей без учета НДС
Результат оценки в рамках доходного подхода	Не применялся
Результат оценки в рамках затратного подхода	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки	
Итоговая величина рыночной стоимости с учетом приемлемой точности округления	958 000 (Девятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей без учета НДС
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО №7, п. 30)	Определение границ интервалов не проводилось.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого

1.9. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

Таблица № 1

Данные	Источник информации
Количественные и качественные характеристики объектов оценки	- Выписка из ЕГРН - Технический паспорт
Социально-экономический обзор России	Официальный сайт Минэкономразвития РФ http://www.economy.gov.ru
Социально-экономический обзор Республики Карелия	Информация, размещенная на страничке министерства экономики РК http://gov.karelia.ru
Обзор общей ситуации на рынке недвижимости	• Интернет публикаций • Сайты риэлтерских компаний: • Интернет-ресурсы: http://www.avito.ru/ и т.п. • Банк России http://www.cbr.ru
Рыночная информация, используемая в разделе определения стоимости	Поиск объектов-аналогов для сравнения: • Сайт бесплатных объявлений http://www.avito.ru/kareliya • Официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов (http://www.torgi.gov.ru/) • Сайты агентств недвижимости (см. скриншоты)

2. Основные термины и определения, используемые при оценке

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе

собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену,

по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Общая терминология

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях (применительно к каждому виду оценки и различным случаям требования к аналогу конкретизируются).

Арендная плата - это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж - сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Арендная ставка (ставка арендной платы) - арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Внешний износ – уменьшение стоимости объекта оценки, обусловленное отрицательным воздействием внешних по отношению к объекту оценки ценообразующих факторов.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Здание - это объемная наземная строительная система, состоящая из несущих и ограждающих конструкций с обеспечением санитарно-технического климата для проживания или пребывания и для выполнения производственных процессов различного вида.

Земельный участок – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все пространство, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и другими.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование объекта оценки, которое законно, физически возможно, финансово осуществимо и приводит к наивысшей рыночной стоимости.

Накопленный износ – общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим, функциональным и внешним износом.

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость). К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Объект оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке – письменный документ, подписанный субъектом оценочной деятельности (оценщиком), который содержит точное описание объекта оценки и его итоговую величину, а также иные материалы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Оценка – деятельность профессионального оценщика, направленная на установление стоимости объекта оценки.

Платежный период - интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Срок аренды - период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки - период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Срок экономической жизни улучшений – это период времени, в течение которого улучшения сохраняют свою полезность.

Стоимость восстановления объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах на воспроизводство объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на замещение объекта оценки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, а также объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в границах земельного участка, необходимые для функционирования зданий, строений, сооружений. К улучшениям земельного участка также относятся мелиоративные и иные сооружения, направленные на повышение качества сельскохозяйственных, лесных и иных угодий.

3. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

В соответствии с ФСО проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- выезд и осмотр объекта оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки).
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - составление отчета об оценке.

Фундаментальным принципом оценки, положенным в основу настоящего отчета, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). При определении НЭИ объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Практическим методическим выражением принципа НЭИ при оценке рыночной стоимости является моделирование поведения типичного покупателя на рынке, а также продавца, заинтересованного в максимизации принадлежащих ему активов.

Анализ представленной Заказчиком информации

Таблица № 2

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

4. Описание Объектов оценки с указанием перечня на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

4.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

На объект оценки представлены следующие копии:

- копия выписки из ЕГРН
- копия технического паспорта

Наличие обременений: не зарегистрировано

4.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки – нежилое здание продуктового магазина, общей площадью 263,1 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Пудожский район, пос. Кривцы, кадастровый номер: 10:15:0110111:177.

Подъезд к зданию удобный. Здание расположено в п. Кривцы. Объект представляет собой нежилое здание торгового типа.

Рядом со зданиями расположены: жилые здания и т.п.

Транспортная доступность удовлетворительная. Экологическая обстановка в районе расположения оцениваемого объекта хорошая.

Фотографии объекта см. в приложении.

4.2.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица № 3

Наименование параметра	Характеристика
Местоположение	Российская Федерация, Республика Карелия, Пудожский район, пос. Кривцы.
Наименование Объекта оценки	Нежилое здание
Кадастровый номер	10:15:0110111:177
Балансовая стоимость	Не предоставлена
Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	263,1 кв.м.
Полезная (арендопригодная) площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	263,1 кв.м.
Фундамент	Бутовый ленточный
Материал стен	Кирпичные
Перегородки	Дощатые
Перекрытия	Сборные железобетонные
Крыша	Шифер
Материал окон	-
Дверные проемы	Простые
Наличие каркаса	-
Год постройки	1972
Этажность	1
Коммуникации	Отопление – от групповой котельной Электроосвещение – открытая проводка Все коммуникации требуют ремонта (согласно данным интервьюирования Заказчика)
Высота потолков, м	~2,5
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт
Состояние имущества	Общее состояние здания - удовлетворительное. Видны следы деформации стен, восстановлений коммуникаций. Здание длительное время не эксплуатируется. Физический износ здания в соответствии с данными технического паспорта: 22% Экспертно: более 60%
Наличие витринных окон	Нет
Отдельный вход	Есть
План/эскиз недвижимого имущества, права на	Есть

которое оцениваются	
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Соответствует (по данным интервьюирования Заказчика)
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Не используется
<i>Земельный участок</i>	
Площадь земельного участка, кв.м.	Площадь застройки – 268,1 (по данным тех. паспорта)
Кадастровый номер	Участок не стоит на кадастровом учете
Кадастровая стоимость:	-
Категория земель:	-
Разрешенное использование:	-
Состояние земельного участка	Удовлетворительное
Наличие построек на участке	Нежилое здание продуктового магазина

4.2.2. Характеристика местоположения Объектов оценки

Таблица № 4

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	Транспортная доступность – удовлетворительная
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Окружение: жилые здания
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права, на которое оцениваются, и района в целом	-
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)

4.2.3. Описание Места расположения Объекта оценки

Кривцы — посёлок, административный центр Кривецкого сельского поселения Пудожского района Республики Карелия

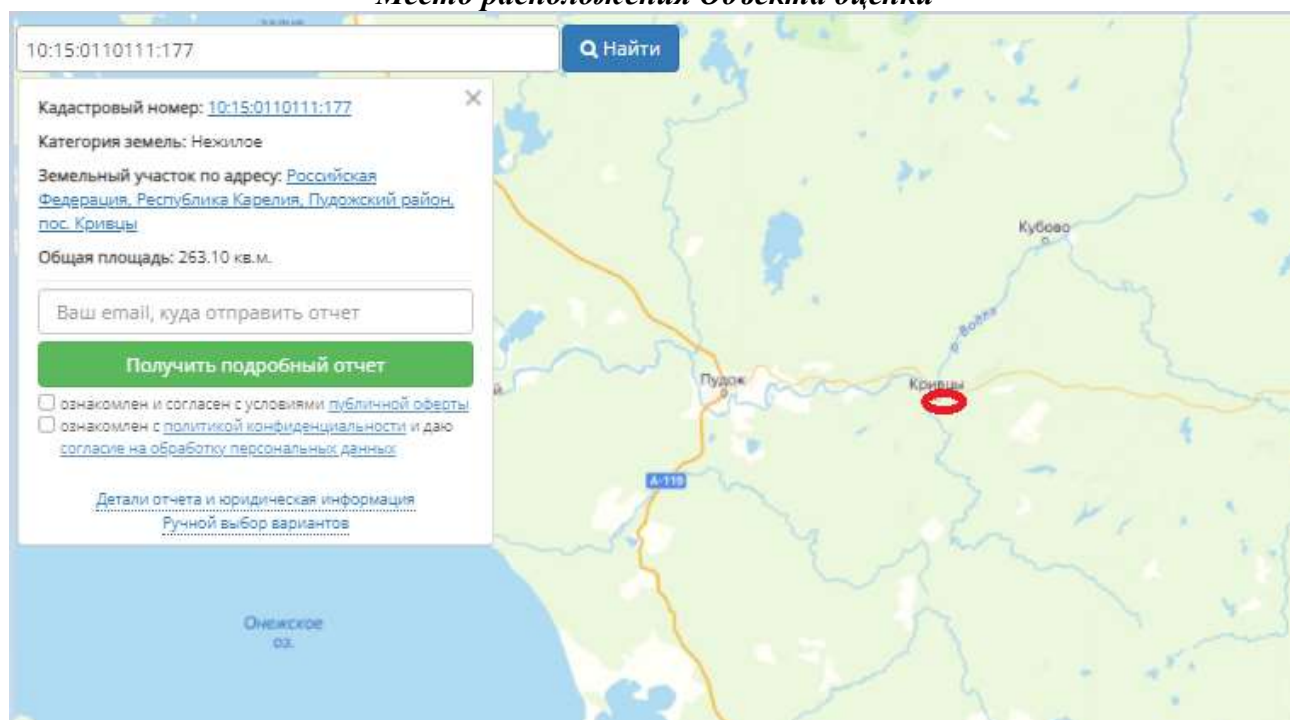
Расположен в 26 км по автодороге от города Пудож на реке Водла. На западной окраине посёлка — устье реки Сомба.

В посёлке действует общеобразовательная школа, клуб, библиотека, фельдшерский пункт.

Население посёлка в 1989 году составляло 1683 чел.

Численность населения				
2002 ^[5]	2008 ^[6]	2009 ^[7]	2010 ^[8]	2013 ^[1]
1438	↘1282	↘1241	↘900	↘798

Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Фотографии объекта оценки





5. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость
5.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое – по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки – с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет

испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-ноябрь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,6
5.	Обрабатывающие производства		+0,3	+7,5
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-1,6
7.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+13,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,3
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+22,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,9
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+2,7
	- потребительская		+11,9	+5,7

(изменение в рублях)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. +11,5	65338 руб. +14,1	~73830 руб. +13,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,7

		22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	в 2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+26,5
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		-7,1
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%)		+6,1
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		-6,8
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		+42,2
	- одежды		+24,7
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		-0,7
	- химические производства (около 2,9%)		-56,1
	- металлургическое производство (около 4,7%)		-20,1
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)		в 3,3р
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		в 2,1р
	- Строительных (доля - около 2,4%), в том числе:		+85,7
	- строительство зданий,		+71,5
	- строительство инженерных сооружений		+53,5
	- Торговля оптовая (доля - около 10,1%)		+13,8
	- торговля розничная (доля - около 1,8%)		-8,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%)		+29,9
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.11.	+3,3	+23,2
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.	+10,0	+24,5
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+18,1	+30,5
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей	0,4%	0,4%

	задолженности по ипотечным кредитам, %		
19.	Международные резервы (ЗВР), на 22.12.23г.: 593,4 млрд. долл. США	-7,7	+2,0
20.	Фонд национального благосостояния на 01.12.23г.: 13,4 трлн. руб. или 151,1 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)	-18,8	+17,5
21.	Государственный внешний долг , на 01.12.23г. 53,3 млрд. долл. США	-3,9	-7,2

	Другие показатели	2022	10.01.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г. , %	+8,5	+16,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	89,92
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	93,09	78,14

Социально-экономическое положение в Республике Карелия за январь-ноябрь 2023 г.
(официальный сайт Министерства экономического развития Карелии <http://gov.karelia.ru/>)

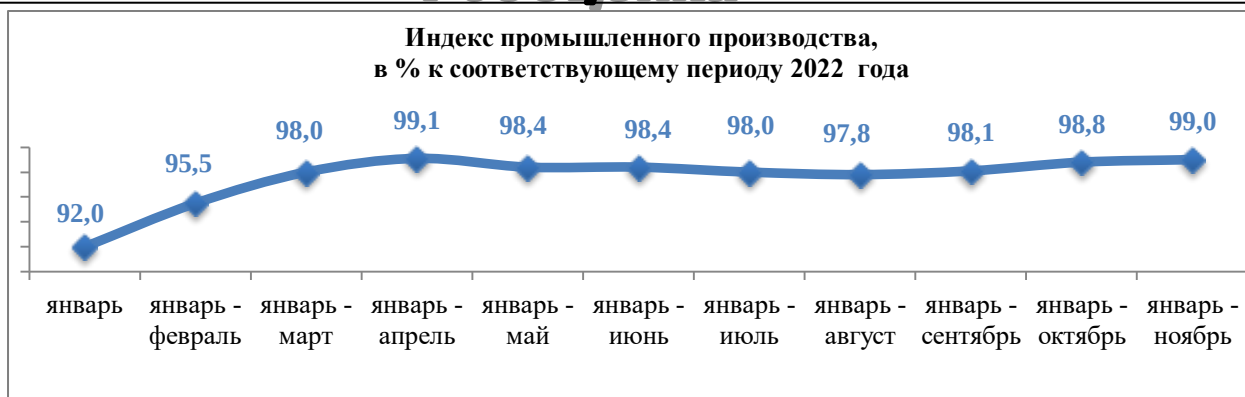
	Январь- ноябрь 2022 года	Январь- ноябрь 2023 года
Индекс промышленного производства (%), в том числе по видам экономической деятельности:	93,6	99,0
добыча полезных ископаемых	95,2	100,9
обрабатывающие производства	91,8	97,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	94,7	101,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	100,5	96,6
Индекс производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (%)	104,4	96,3
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» (%)	140,5	110,3
Строительство жилых домов, тыс. кв. м	284,2	288,2
Оборот розничной торговли, в %	90,1	108,9
Индекс потребительских цен (% к декабрю предыдущего года)	110,9	107,2
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, руб.	54006,7**	62570,3*
в процентах	111,6**	111,9*
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец отчетного периода), в % от численности рабочей силы	1,4	1,0
* за январь-октябрь 2023 года		
** за январь-октябрь 2022 года		

После спада в экономике в прошлом году, отмечается постепенное восстановление реального сектора. Так, если индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности² в первом квартале этого года составлял 97,4% в сравнении с первым кварталом прошлого года, то в третьем квартале произошёл рост на 0,7% к аналогичному периоду 2022 года.

За январь-октябрь 2023 года индекс, характеризующий изменение физического объёма выпуска товаров и услуг в таких базовых видах экономической деятельности как сельское хозяйство, промышленность, строительство, транспорт и торговля, составил 99,8%, тогда как в начале года был на уровне 93,5%.

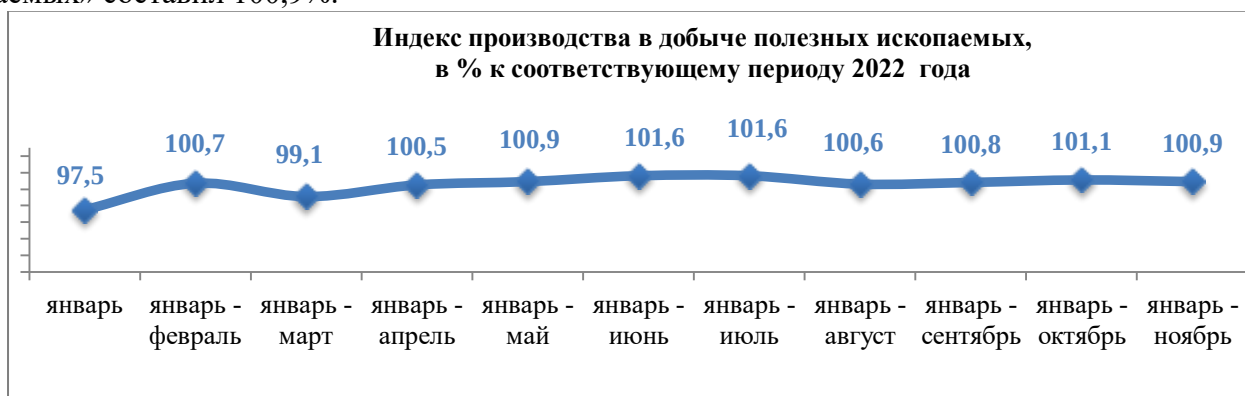
В январе-ноябре 2023 года в Республике Карелия отмечается снижение объемов производства промышленной продукции, индекс производства составил 99,0% (Россия – 103,6%).

² Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности – относительный показатель, характеризующий изменение физического объема совокупного выпуска базовых видов экономической деятельности. В состав базовых видов экономической деятельности входит сельское хозяйство, промышленность, строительство, транспорт, торговля (кроме торговли автотранспортными средствами).



Объемы добычи полезных ископаемых увеличились на 0,9%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха увеличились на 1,8%, в обрабатывающих производствах снизились на 2,9%, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений снизились на 3,4% к уровню января-ноября 2022 года.

Индекс промышленного производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 100,9%.

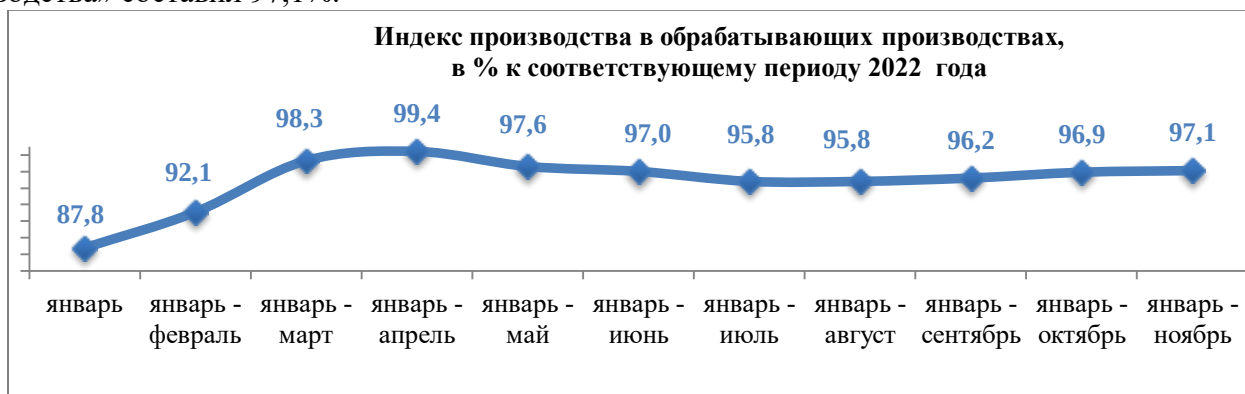


Суммарная доля горных предприятий в общем объеме промышленного производства республики в стоимостном выражении за январь-ноябрь 2023 года составила 36,5%, тогда как в аналогичном периоде 2022 года – 36,8%.

По итогам января-ноября 2023 года индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча металлических руд» составил 101,7%. По виду экономической деятельности «Добыча прочих полезных ископаемых» индекс производства составил 97,4% к уровню января-ноября 2022 года.

Обрабатывающие производства

Индекс промышленного производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» составил 97,1%.



Индекс производства по виду деятельности «Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для

плетения» за январь-ноябрь 2023 года составил 93,4%, в стоимостном выражении отгружено продукции на сумму 18,5 млрд рублей или 97,2% к уровню января-ноября 2022 года.

Объем производства пиломатериалов за январь-ноябрь 2023 года составил 710,3 тыс. куб. м. или 92,4% к уровню января-ноября 2022 года.

Индекс производства по виду деятельности «Производство бумаги и бумажных изделий» за январь-ноябрь 2023 года составил 97,4%.

За январь-ноябрь 2023 года хозяйствами всех категорий произведено продукции сельского хозяйства в фактических ценах на сумму 5 906 млн рублей или 97,1% по отношению к январю-ноябрю 2022 года. Индекс производства продукции сельского хозяйства в сопоставимых ценах по всем категориям хозяйств – 96,3%. Снижение показателя «Индекс производства продукции сельского хозяйства» за январь-ноябрь 2023 года к базовому периоду составило 3,7 п.п., что связано с сокращением объемов производства скота и птицы на убой в живом весе в хозяйствах населения на 10,9%, молока в хозяйствах населения – на 10,8% и в крестьянских (фермерских) хозяйствах – на 0,4%, а так же с сокращением объемов производства продукции растениеводства в малых формах хозяйствования.

Общий вылов рыбы предприятиями рыбной отрасли Республики Карелия за январь-ноябрь 2023 года составил 111,9 тыс. тонн или 101% к уровню аналогичного периода 2022 года.

Объем производства рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков за январь-ноябрь 2023 года составил 89,6 тыс. тонн или 99,9% к уровню соответствующего периода 2022 года).

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и других аналогичных платежей) по виду экономической деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в январе-ноябре 2023 года составил 19 277,3 млн рублей или 110,1% по отношению к уровню января-ноября 2022 года).

В январе-октябре 2023 года в республике родилось 3 552 человека (в январе-октябре 2022 года – 3 679 человек). Коэффициент рождаемости в республике составил 8,1‰ родившихся на 1 тыс. человек (в январе-октябре 2022 года – 8,3‰). Число умерших в республике составило 7 190 человек (в январе-октябре 2022 года – 8 168 человек). Естественная убыль населения составила 3 638 человек против 4 489 человек в январе-октябре 2022 года. Миграционный прирост составил 362 человека.

По данным Карелиястата среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций Республики Карелия за январь-октябрь 2023 года составила 62 570,3 рублей или 111,9% по отношению к уровню января-октября 2022 года.

По состоянию на 1 ноября 2023 года просроченная задолженность по заработной плате имеется в одной организации (ООО «Север-Строй») и составляет 5 136 тыс. рублей в отношении 87 человек (на 1 октября 2023 года – 5 136 тыс. рублей перед 87 работниками).

Уровень официальной безработицы на 1 декабря 2023 года составил 0,96% от численности рабочей силы и снизился на 0,44 п.п. по сравнению с началом года (1,40%), по сравнению с 1 декабря 2022 года (1,38%) уровень безработицы уменьшился на 0,42 п.п.

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос. Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- торговых помещений и зданий – на 4%,
- административных помещений и зданий – на 2%,
- складских помещений и зданий – на 6%,
- производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **27%** больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически

чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки подстроительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

5.2. Портрет региона (общая информация)

Территория. Республика Карелия находится в атлантико-континентальной климатической зоне. Средняя многолетняя температура воздуха в январе составляет $-8,0^{\circ}\text{C}$, в июле $+16,4^{\circ}\text{C}$. Среднегодовой объем выпадения осадков - 500-700 мм.

В Карелии более 61 тысяч озер, около 27 тысяч рек, 29 водохранилищ. Суммарная поверхность озер составляет 18,8 тыс. кв.м. На территории Карелии расположено 80% площади Онежского и 40% Ладожского озер. Карельский регион представляет собой огромное хранилище чистой пресной воды.

Республика расположена на северо-западе России. На западе Карелия граничит с Финляндией, на юге - с Ленинградской и Вологодской, на севере - с Мурманской, на востоке - с Архангельской областями. На северо-востоке республика омывается Белым морем. Западная граница совпадает с государственной границей Российской Федерации и Финляндии и имеет протяженность 798 км.

Территория - 180,5 тыс. кв. км (1% территории Российской Федерации), максимальная протяженность (км): с севера на юг - 660, с запада на восток - 424.

Большая часть территории Карелии - холмистая равнина с ярко выраженными следами деятельности ледника. Волнистая каменная твердь земной поверхности и ныне сохраняет следы древних гор. Карелию часто образно называют "твердокаменной озерно-лесной", подчеркивая ведущие элементы ландшафта, неповторимые сочетания, созданные пространствами причудливых очертаний множества озер и разделяющих их каменисто - сглаженных междуречий, покрытых зеленью тайги.

54,5% территории республики - леса, 23,2% - водоемы, 1,1% - обрабатываемые земли. Минерально-сырьевая база Республики Карелия - это 777 разведанных месторождений, включающих в себя 27 видов полезных ископаемых с запасами, учтенными балансом. Полезные ископаемые: железная руда, титан, ванадий, молибден, благородные металлы, алмазы, слюда, строительные материалы (граниты, диабазы, мраморы), керамическое сырье (пегматиты, шпат), апатит-карбонатные руды, щелочной амфибол-асбест.

Административно-территориальное деление

В состав республики входят 127 муниципальных образований, в том числе 16 муниципальных районов, 2 городских округа, 22 городских поселения и 87 сельских поселений. Столица республики - г. Петрозаводск с населением 263,6 тыс.чел.

Население

Численность постоянного населения Республики Карелия на 1 января 2012 года составила 639,7 тыс.человек. Средняя плотность населения - 3,5 человека на 1 кв. км, удельный вес городского населения в общей численности составляет 78,4%.

К трудоспособному населению относится 61,6 % жителей республики, моложе трудоспособного возраста - 16%, старше трудоспособного возраста - 22,9%.

В этническом составе населения преобладают русские - 82,2%, 7,4% - карелы, 3,8% - белорусы, 2% - украинцы, 1,4% - финны, 0,5% - вепсы, 2,7% - другие национальности.

Трудовые ресурсы

Численность трудовых ресурсов составляет 434,3 тыс. человек. Среднегодовая численность занятых в экономике - 334,6 тыс.человек. Среднесписочная численность работников организаций - 226,1 тыс.чел. Уровень занятости населения республики составляет 62,1% от общей численности экономически активного населения. На 1 января 2012 г. в органах службы занятости населения республики в качестве безработных зарегистрированы 8303 чел. Уровень официально зарегистрированной безработицы составляет 2,2 %.

Подробную информацию о региональных трудовых ресурсах можно получить на сайте Министерства труда и занятости Республики Карелия <http://mintrud.karelia.ru>

Источник информации:

http://www.kareliainvest.ru/portret_karelskogo_regiona_obschaya_informatsiya/

Ситуация на рынке коммерческой недвижимости

Уходящий год был для рынка коммерческой недвижимости успешным практически по всем показателям. Основные изменения связаны с оставшимися "иностранцами" и ростом ключевой ставки. Главная интрига – что дальше, в 2024 году. Эксперты поделились своими соображениями на этот счет.

Покупайте отечественное

На рынке коммерческой недвижимости известную пословицу можно использовать так: сколько консалтинговых компаний – столько показателей. Поэтому мы решили не давать среднюю температуру по больнице, а предоставить слово всем.

Член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate Микаэл Казарян считает, что совокупный объем вложений в недвижимость России по итогам года может достигнуть 850 млрд рублей.

"По итогам 2023 года общий объем инвестиций в недвижимость России может достигнуть рекордных 750-850 млрд рублей и увеличиться на 65-87% относительно результата 2022 года", — согласилась с коллегами старший директор, руководитель платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP Ирина Ушакова.

По оценкам аналитиков компании NF Group, ожидаемый годовой совокупный объем инвестиций достигнет "рекордных за всю историю наблюдений 650-700 млрд рублей". Около половины вложений – в объекты, собственниками которых ранее были "иностранцы". Кстати, по данным экспертов компании, всего за два неполных года в иностранные активы вложили свыше 358 млрд рублей.

Цифры поскромнее привели в Commonwealth Partnership (CMWP). Партнер и руководитель департамента рынков капитала компании Алан Балоев считает, что по итогам 2023 года инвестиции в коммерческую недвижимость могут достигнуть 500-600 млрд рублей. В структуре лидирует торговая недвижимость – 84%, далее идут склады – 8%, офисы – 5% и гостиницы – 4%.

Высокий спрос на офисы

Офисный рынок оживляется и набирает силу. По предварительным данным консалтинговой компании NF Group, в 2023 году ввод новых проектов на рынке офисов в Московском регионе превысит 420 тыс. "квадратов". А вот в следующем ожидается ввод более 730 тыс. кв.м офисов. При этом речь о затоваривании вообще не идет.

"В настоящее время для реализации предлагаются только 30% всего объема 2024 года", — рассказали NF Group.

Другие цифры по региону привели в IBC Real Estate. Там считают, что объем ввода офисов по итогам этого года составит 274 тыс. кв.м, что на 21% меньше показателей 2022 года. Из них 234 тыс. кв.м – офисы класса А, 40 тыс. кв.м – офисы класса В+.

"В части нового строительства – на ближайшие три года к вводу запланировано 1,9 млн кв.м офисов, из которых 63% будет предлагаться на продажу, а 42% уже реализовано. Не исключен дефицит новых арендных предложений от крупных профессиональных собственников. Но будут арендные предложения от частных инвесторов, тех, которые приобрели небольшие блоки в строящихся БЦ", — сказала член совета директоров, руководитель департамента по работе с офисными помещениями IBC Real Estate Екатерина Белова.

По ее словам, рынок офисов ждет активизация спроса. Причем в основном его будут формировать компании госсектора, IT-компании, банки и строители. При этом по итогам 2024 года на фоне ужесточения денежно-кредитной политики общий объем сделок может снизиться примерно на 10% и составить порядка 1,7 млн кв.м.

Также в IBC Real Estate ожидают закрытия ряда крупных сделок в 2024 году. Кроме того, крупные игроки и дальше будут заинтересованы в покупке офисов в собственность. На рынке все еще сохраняется дефицит крупных блоков в готовых зданиях, поэтому такие компании будут рассматривать преимущественно строящиеся бизнес-центры.

Наиболее востребованными будут оставаться офисы с отделкой. В 2023 году аналитики заметили активное вымывание площадей с готовым ремонтом за выездом иностранных игроков.

"Для новых проектов, которые будут предлагаться в аренду в 2024 году, наличие готовой отделки значительно снизит срок экспозиции офисного помещения", — пояснили в IBC Real Estate.

Говоря о средневзвешенной арендной ставке, эксперты NF Group добавили, что в офисах класса А в 2023 году она составила 26 469 рублей за кв.м в год без учета ОПЕХ и НДС, в классе В – 18 077 рублей. Это на 1,6% и 2,8% больше, чем в 2022 году. Аналитики связывают это со снижением доступного предложения и повышением запрашиваемых ставок в отдельных объектах. Рост ставок продолжится, считают в компании.

Не в складах с собой

Склады на вершине "пищевой цепочки" рынка коммерческой недвижимости. Здесь попросту нет рекордных показателей. Начнем с Московского региона. Аналитики IBC Real Estate подчеркивают, что спрос по итогам ноября достиг 2,7 млн кв.м. Это уже на 80% больше, чем за весь 2022 год. По итогам 2023 года спрос может превысить 3 млн "квадратов". Драйвером, как считают эксперты, стали онлайн-ритейлеры, которые арендовали и купили порядка 1 млн кв.м складов в Московском регионе и около 2,3 млн кв.м в России.

"Классические лидеры рынка, многоканальные ритейлеры, показали относительно невысокие результаты – 344 тыс. кв.м (13% в структуре спроса), что почти в два раза ниже их результатов в 2021 году, но в 2,5 раза выше, чем в 2022", — говорится в исследовании IBC Real Estate по Московскому региону.

Свои рекорды побили и логистические операторы и производители. Они заняли порядка 500 тыс. кв.м и 430 тыс. кв.м площадей в этом году.

Всего, как добавили аналитики, с начала года в Московском регионе ввели уже более 1,1 млн "квадратов" складов. До конца года этот показатель может достигнуть 1,4 млн кв.м.

Что касается средних арендных ставок на склады, в 2023 году они выросли на 40% до 8 тыс. рублей за кв.м в год за помещения класса А, а на строящиеся объекты – на 35%, увеличившись до 8,1 тыс. рублей за кв.м в год.

Ожидается, что по итогам 2023 года ставки в Московском регионе вырастут до 8,5 тыс. рублей за кв.м в год. Вследствие чего основным предложением на рынке останутся проекты built-to-suit. Они по ставкам догоняют предложения в существующих и строящихся объектах.

В консалтинговой компании пояснили, что по России спрос с начала года превысил уже 5 млн кв.м. Это в два раза больше, чем за весь прошлый год.

Как и в других сегментах, здесь такой рост обосновывают ростом ключевой ставки и стоимости строительства. Это сдерживает девелоперов от реализации масштабных спекулятивных проектов.

"В условиях повышенных рисков основной спрос придется на проекты BTS (built-to-suit – ИФ), в том числе на продажу. В этом году 34% пришлось на формат BTS, из них 5% – это BTS на продажу", — говорится в исследовании IBC Real Estate.

Член совета директоров, руководитель по работе со складскими и производственными помещениями IBC Real Estate Евгений Бумагин добавил, что из порядка 1,6 млн кв.м заявленных к реализации площадей под конкретного пользователя строят 800 тыс. кв.м складов, 200 тыс. кв.м – это собственные склады, 600 тыс. кв.м – спекулятивные проекты.

"Это говорит о том, что спрос в 2024 году будет неудовлетворен, дефицит складских мощностей сохранится, а снижение ставок аренды будет возможно только в случае снижения ключевой ставки", — заключил Бумагин.

По прогнозам NF Group, общий объем сделок с качественной складской недвижимостью в России к концу 2023 года достигнет 6 млн кв.м. Основной упор аналитики делают на маркетплейсы. Объем занимаемых ими площадей в стране уже достиг 6,2 млн кв.м, а до конца 2026 года они могут занять до 17 млн кв.м.

С такой оценкой солидарны и эксперты CORE.XP. Они считают, что по итогам 2023 года в России достроят 3,2 млн кв.м складов, из которых 58% придется на региональные рынки. А онлайн-торговля стала драйвером спроса.

"Всего с начала 2023 года онлайн ритейлеры уже арендовали либо приобрели более 2 млн кв.м складских площадей. В целом же, активность на рынке демонстрируют все типы компаний без исключения. Так, 17% закрытых сделок (на текущий момент) пришлось на сделки

с ритейлерами, еще 12% – с дистрибьюторами, 11% – с логистическими операторами", — добавил старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP Антон Алябьев.

В 2024 году он прогнозирует сохранение существующих тенденций: высокий объем спроса – 4,5 млн кв.м, а также высокий объем нового строительства – 4,2 млн кв.м.

Что касается арендной ставки, она будет расти дальше, достигнув 10 тыс. рублей за кв.м в год в Московском регионе.

ТЦ "худеют"

Сегмент торговой недвижимости хоть и находится в лидерах за счет нескольких крупнейших сделок, не в таком порядке, как его "соседи". Всего с начала года в Москве открыли только четыре торговых центра, уточнили в консалтинговой компании IBC Real Estate.

Это ТЦ "Сиеста", ТРЦ "Митино Парк", ТЦ "Кувшинка" и ТЦ "Место встречи Звездный". Их арендопригодная площадь достигла 52 тыс. кв.м, а это, в свою очередь, ниже объема ввода 2022 года на 53%.

До конца этого года ожидается открытие еще пяти ТЦ с общей арендопригодной площадью в 57 тыс. "квадратов". Однако и тут все не очень оптимистично.

"По датам ввода части этих проектов могут произойти корректировки с переносом на следующий год, и по итогам 2023 года (эксперты – ИФ) прогнозируют объем ввода в пределах 80 тыс. кв.м", — уточнили аналитики консалтера.

При этом сроки ввода девяти объектов совокупной арендопригодной площадью более 80 тыс. кв.м уже перенесли на следующий год.

Также из года в год перетекают некоторые тренды сегмента. Например, продолжается уменьшение площадей и растет интерес к районным ТЦ. В этом году площадь нового центра в среднем не достигала и 13 тыс. "квадратов".

Аналитики заметили и другие тренды: расширение товарных линеек и ассортимента продукции оставшихся на российском рынке локальных брендов, увеличение площадей магазинов и их количества, появление на рынке новых российских и международных брендов, переориентация на азиатские компании, коллаборации российских марок и интерес к термальным комплексам.

Например, за 2023 год на российском рынке появилось свыше 20 новых иностранных брендов. Основная часть – из Турции и Белоруссии.

Еще одним интересным трендом года стало переоборудование крупных площадей под арендаторов сегмента отдыха и развлечений. Речь идет, в частности, о термальных комплексах. Привлечение такого арендатора одновременно решает проблему пустующих площадей объемом до 30 тыс. кв.м.

При этом о зияющих пустотах в ТЦ говорить уже не приходится.

"В Москве ... вакансия остается на уровне июля 2023 года – 12%. Таким образом, рынок торговой недвижимости адаптировался к новым реалиям", — заверила руководитель департамента исследований и аналитики IBC Real Estate Екатерина Ногай.

Каков прогноз

"Мы ожидаем, что в 2024 году сократятся объемы инвестиций относительно результатов 2023 года, завершится процесс ухода иностранных игроков с российского рынка, на рынок коммерческой недвижимости будут выходить игроки сегмента жилой недвижимости. Интерес инвесторов к сегментам коммерческой недвижимости сохранится", — подытожила Ушакова.

По мнению аналитиков IBC Real Estate, по итогам 2024 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость может составить 400-450 млрд рублей, что будет сопоставимо с уровнями 2021 и 2022 годов.

(https://yandex.ru/maps/18/petrozavodsk/house/ulitsa_gogolya_23/Z00YdQJlTUwEQFhrfXt5cX1qZw==/?ll=34.356176%2C61.780249&z=18.11)

5.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Для проведения корректного анализа рынка, к которому относится объект оценки необходимо определить к какому сегменту рынка относится данный объект оценки. Сегментация рынка недвижимости - разделение рынка на однородные сектора, имеющие сходные характеристики субъектов и объектов.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость
2. Коммерческая недвижимость
3. Промышленная недвижимость
4. Недвижимость специального назначения
5. Незастроенные земельные участки различного назначения

В свою очередь эти крупные сегменты рынка подразделяются на более мелкие.

Оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость подразделяется на:

- административно-офисные здания;
- торгово-офисные и торговые здания;
- складские здания,
- гостиницы;
- рестораны, кафе, столовые,
- АЗС;
- Гаражи;
- Автостоянки,
- Здания свободного назначения.

Коммерческая недвижимость в свою очередь может подразделяться по типу помещения на:

- отдельно стоящие здания;
- встроенные помещения.

В административно-офисных, торговых и складских объектах недвижимости в свою очередь существует своя классификация, которая помогает структурировать все разнообразие объектов нежилой недвижимости, представленной на рынке по определенным критериям.

В зависимости от географического местоположения земельных участков рынок можно разделить на:

- городской,
- районный;
- региональный;
- национальный.

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

Первичный рынок — экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти, строительные компании — поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежавший определенному собственнику — физическому или юридическому лицу.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Если по каким-либо мотивам (международный конфликт, неблагоприятная экологическая обстановка и т.д.) увеличится предложение недвижимости на вторичном рынке, это приведет к обесцениванию недвижимости на первичном рынке.

Оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту рынка коммерческой

недвижимости торгово-офисного (свободного) назначения. По географическому признаку рынок относится к городскому сегменту, вторичного рынка.

5.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Цель оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки. В связи с этим при анализе рынка объекта оценки оценщик решил использовать данные по ценам предложений, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта оценки недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение.

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости Республики Карелия, можно отметить, что связь уровня цен на недвижимость и общего уровня социально-экономического развития населенного пункта проявляется здесь в полной мере.

При анализе рынка недвижимости видно, что цены продажи и ставки аренды тесно связаны с уровнем социально-экономического развития региона, населенного пункта. Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от основного принципа: чем выше платежеспособный спрос на объект недвижимости, тем выше его стоимость. Платежеспособный спрос определяется покупательной способностью и числом потенциальных покупателей. Стоимость недвижимости выше там, где высок уровень ВВП и многочисленнее население.

Рынок коммерческих помещений города, является в настоящее время наиболее развитым. С данными типами недвижимости совершается наибольшее количество сделок.

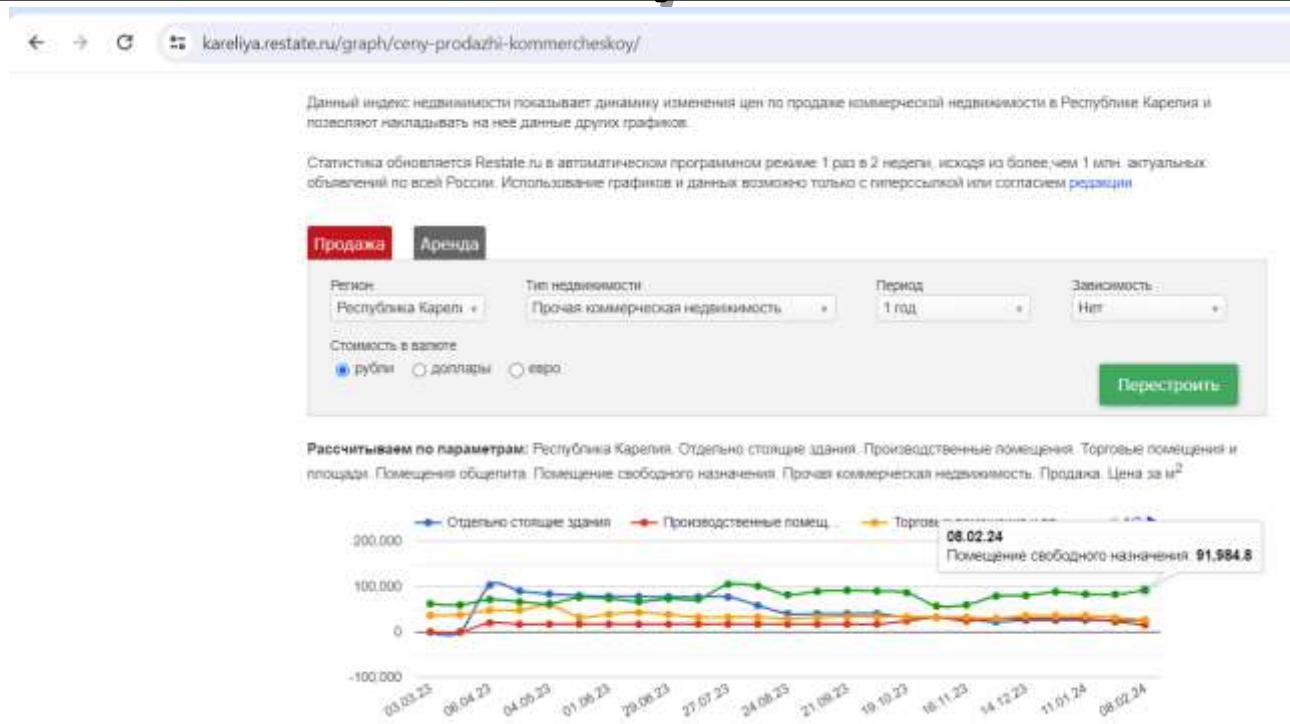
Рынок аренды нежилых помещений активен ввиду того, что большинству мелких предпринимателей не доступно приобретение недвижимости в собственность в связи с ограниченностью финансовых средств, в то время, как аренда не требует крупных единовременных затрат.

В других областях Северо-запада и центра России (за исключением крупных промышленных центров) цены на недвижимость в районных центрах и небольших населенных пунктах находятся примерно на таком же уровне, как и в Карелии.

Источником информации, который на дату оценки отчета содержит сведения о предложениях по продаже земельных участков в Республике Карелия на дату оценки, являются следующие ресурсы:

Интернет-ресурсы:

- ✓ <http://www.avito.ru/>
 - ✓ <https://domclick.ru/>
 - ✓ <https://onrealt.ru/>
- и др.



Рынок открытых предложений по продаже нежилых зданий

← → ↺ 📄 onreal.ru/pudozh/kyrit-ofis

1451

Продается офис, 67.8 м2, улица Карла Маркса, 52

Общая площадь: 67.8 м²

1 065 000 ₽
15 700 ₽/м²

Пудож

нежилая постройка бывшее помещение ГУП РК «Недвижимость», расположенное по адресу: Республика Карелия, г. Пудож, ул. Карла Маркса, д. 52, кв. 90. Общая площадь 67.8 кв.м., расположенное на первом этаже 5-и этажного многоквартирного дома. Отдельный вход с улицы. Стены – кирпичные, в здании имеются некоторые с/а/а: столешница, горелка и источник водоснабжения.

👤 🗨️ 🏠 📄

1451

Офис на продажу, 927.6 м2, улица Ленина, 72

Общая площадь: 927.6 м²

2 238 000 ₽
2 400 ₽/м²

Пудож

Здание по адресу: Республика Карелия, г. Пудож, ул. Ленина, д.72, общей площадью 927.6 кв.м., кадастровый номер 10:15:001014.56, этажность: 2 | Объект 1/1789/1907 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 1967 кв.м., расположенный по адресу: Республика Карелия, г. Пудож, ул. Ленина, д.72, кадастровый номер 10:15:001014.1.

👤 🗨️ 🏠 📄

1451

Продается офис, 927.6 м2, улица Ленина, 72

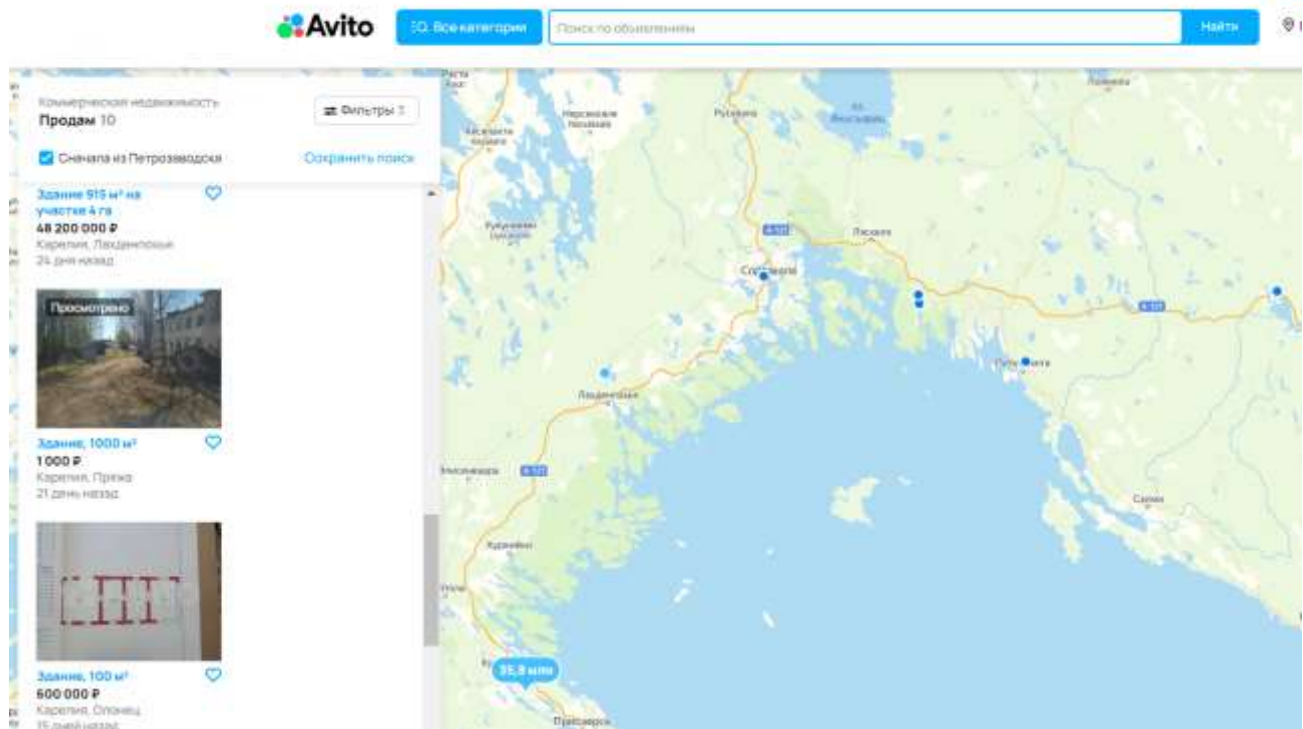
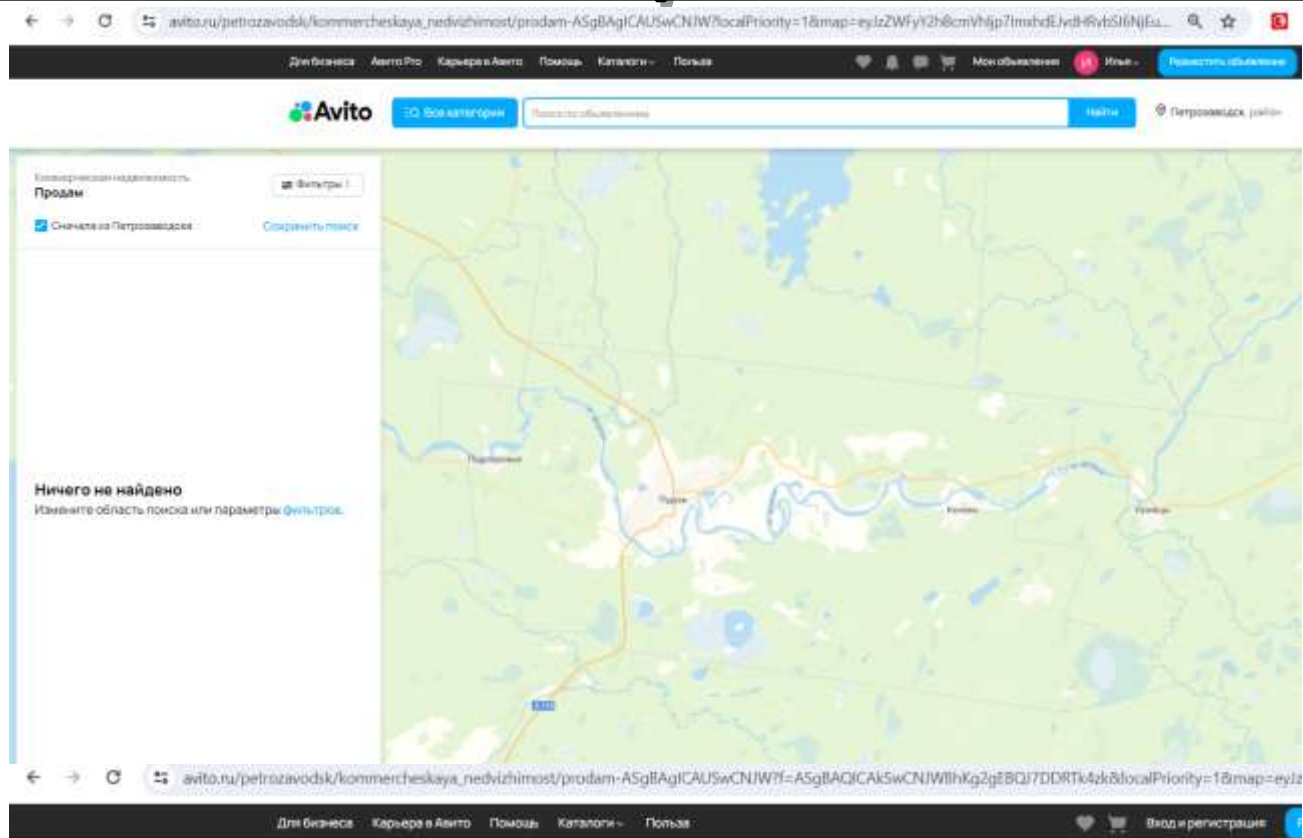
Общая площадь: 927.6 м²

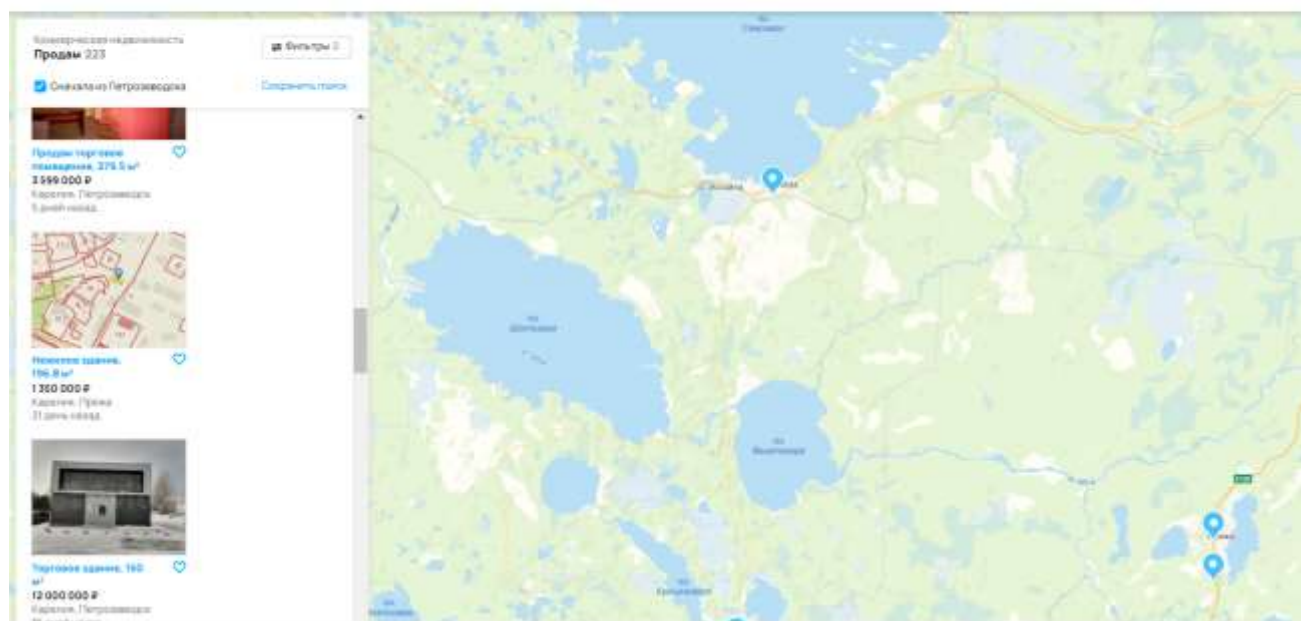
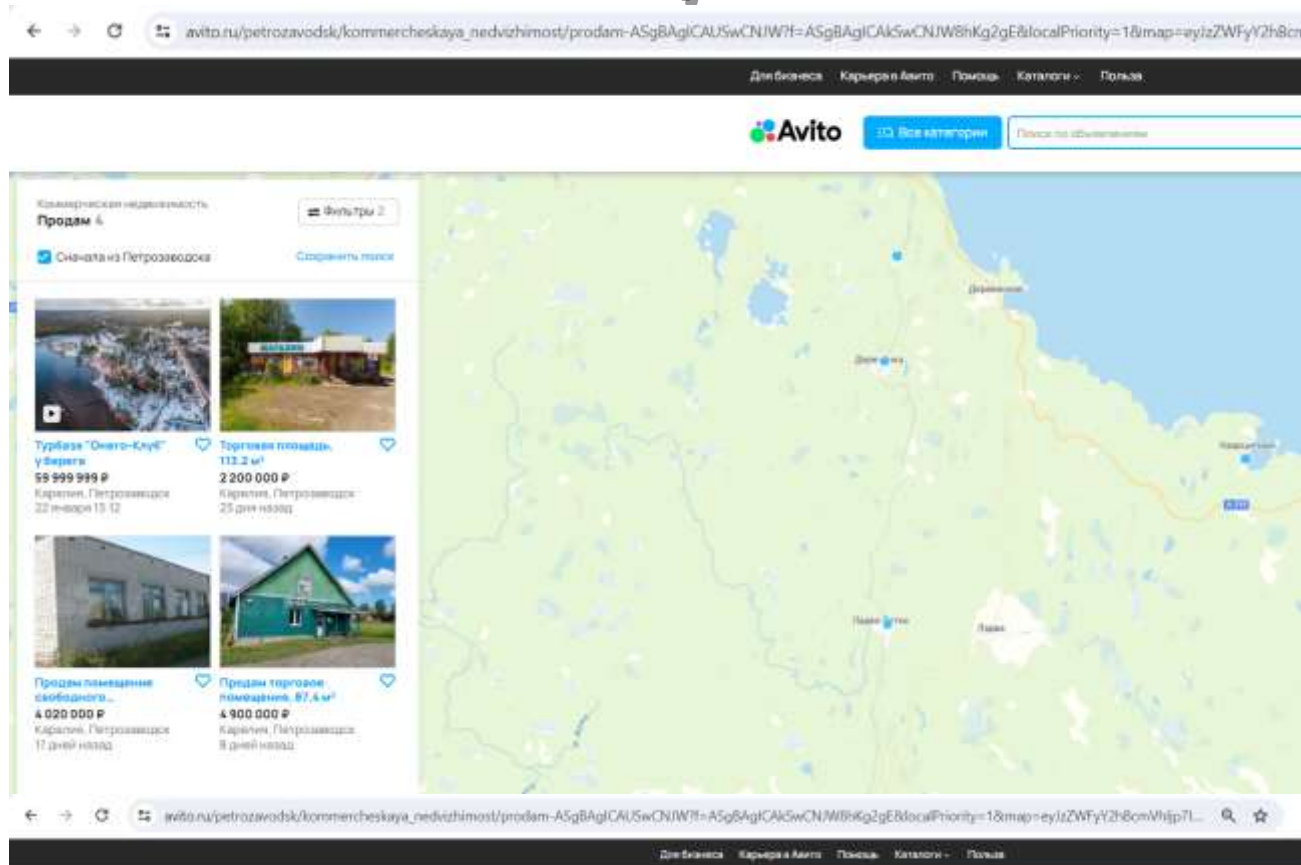
2 238 006 ₽
2 400 ₽/м²

Пудож

Здание по адресу: Республика Карелия, г. Пудож, ул. Ленина, д.72, общей площадью 927.6 кв.м., кадастровый номер 10:15:001014.56, этажность: 2 | Объект 1/1789/1907 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 1967 кв.м., расположенный по адресу: Республика Карелия, г. Пудож, ул. Ленина, д.72, кадастровый номер 10:15:001014.1.

👤 🗨️ 🏠 📄





Коммерческая недвижимость
Продам 6

☒ Сначала из Петрозаводска

Сохранить поиск

Свободного назначения, 157 м²
3 750 000 ₽
Карелия, Кондопога
7 дней назад

Свободного назначения, 45 м²
850 000 ₽
Карелия, Кондопога
28 дней назад

Здание, 400 м²
1 900 000 ₽
Карелия, Кондопога
8 дней назад

Коммерческая недвижимость
Продам 3

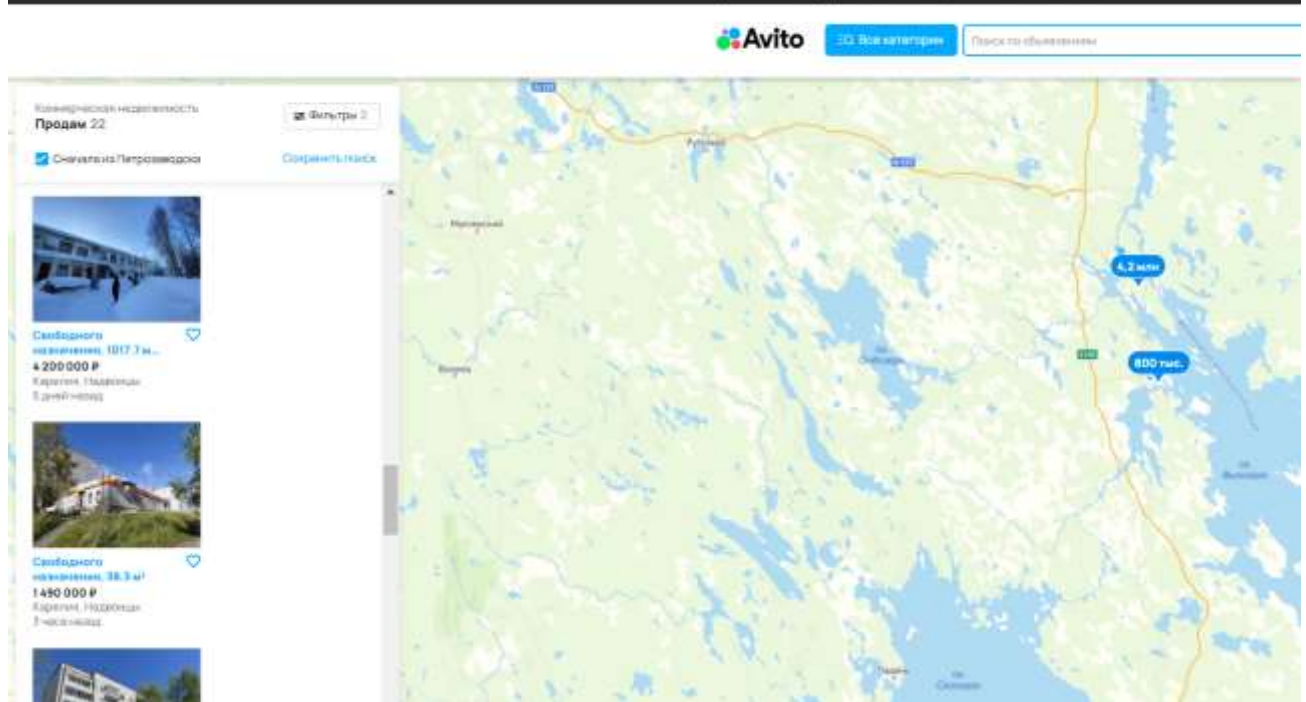
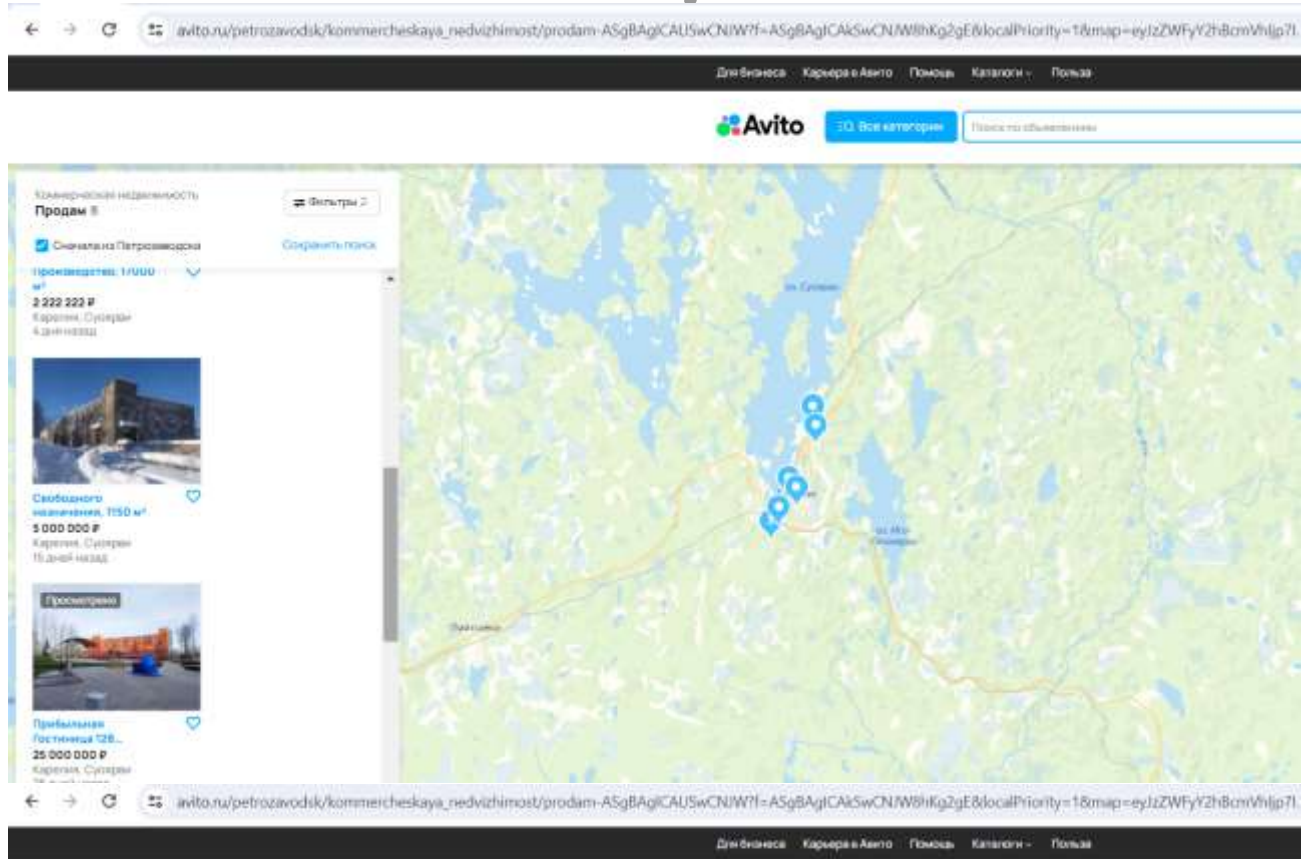
☒ Сначала из Петрозаводска

Сохранить поиск

Свободного назначения, 181 м²
1 000 000 ₽
Карелия, Пудож
4 дня назад

Продам помещение свободного назначения
2 999 000 ₽
Карелия, Пудож
11 дней назад

Продам помещение свободного назначения
2 900 000 ₽
Карелия, Пудож
22 дня назад



← → ↻ 🔍 ☆

torgi.gov.ru/new/public/lots/reg

Нежилое здание детского сада с земельным участком, расположенное по адресу: Республика Карелия, Суоярвский...

Продажа (аренда) нежилого здания/зданий и земельного участка

Идентификатор: 10:02:0080314:177

Тип объекта в государственном реестре: 10:02

Вид собственности и обременений: 10:02

Материал наружных стен/крыши: 10:02

Кадастровый номер: 10:02:0080314:177

Примечание: нежилое здание детского сада

Объект расположен в границах и обременениях: 10:02

Нежилое здание, кадастровый номер 10:02:0080314:177, инвентарный номер - 502, площадь 10043 кв. м, 2-этажное здание в эксплуатации - 1000, земельный участок, кадастровый номер 10:02:0080314:177

Республика Карелия

Продажа

Планируемая цена: 3 695 000,00 ₽

Установленная цена: 3 695 000,00 ₽

Дата проведения аукциона: 30.11.2023 10:00 (МСК)

Заключительная цена: 3 695 000,00 ₽

ИТС: ИТС-104484

нежилое здание (кадастровый номер 10:02:0080314:177), общей площадью 29,1 кв.м., расположенное по адресу...

Продажа (аренда) нежилого здания/зданий и земельного участка

Идентификатор: 10:02:0080314:177

Тип объекта в государственном реестре: 10:02

Вид собственности и обременений: 10:02

Материал наружных стен/крыши: 10:02

Кадастровый номер: 10:02:0080314:177

Примечание: нежилое здание

Объект расположен в границах и обременениях: 10:02

Нежилое здание, кадастровый номер 10:02:0080314:177, инвентарный номер - 502, площадь 10043 кв. м, 2-этажное здание в эксплуатации - 1000, земельный участок, кадастровый номер 10:02:0080314:177

Республика Карелия

Продажа

Планируемая цена: 310 800,00 ₽

Установленная цена: 310 800,00 ₽

Дата проведения аукциона: 30.11.2023 10:00 (МСК)

Заключительная цена: 310 800,00 ₽

ИТС: ИТС-104484

нежилое здание (кадастровый номер 10:13:0000000:4342), общей площадью 375,3 кв.м., расположенное по адресу...

Продажа (аренда) нежилого здания/зданий и земельного участка

Идентификатор: 10:13:0000000:4342

Тип объекта в государственном реестре: 10:13

Вид собственности и обременений: 10:13

Материал наружных стен/крыши: 10:13

Кадастровый номер: 10:13:0000000:4342

Примечание: нежилое здание

Объект расположен в границах и обременениях: 10:13

Нежилое здание, кадастровый номер 10:13:0000000:4342, инвентарный номер - 502, площадь 10043 кв. м, 2-этажное здание в эксплуатации - 1000, земельный участок, кадастровый номер 10:13:0000000:4342

Республика Карелия

Продажа

Планируемая цена: 852 000,00 ₽

Установленная цена: 852 000,00 ₽

Дата проведения аукциона: 30.11.2023 10:00 (МСК)

Заключительная цена: 852 000,00 ₽

ИТС: ИТС-104484

Скриншоты страниц с информацией об объектах недвижимости на сайте РосОценка.

Объект 1: нежилое здание базы с/тех. района
 (кадастровый номер 10:18:0000000:560), общей площадью 870.2 кв.м...
 Цена: 1 039 200,00 Р.

Объект 2: нежилое здание военного комиссариата
 (кадастровый номер 10:05:0010309:12), общей площадью 352 кв.м...
 Цена: 2 457 000,00 Р.

Проведя общий анализ рынка предложений, было выявлено, что вторичный рынок подобных объектов представлен в широком диапазоне.

На рынке присутствуют как предложения по нижней границе рынка:

Скриншоты страниц с информацией об объектах недвижимости на сайте avito.ru.

Объект 1: Продам помещение свободного назначения, 1526 м²
 Цена: 1 103 400 Р.

Объект 2: Продажа помещений различного назначения
 Цена: 3 000 000 Р.

Объект 3: Продажа помещений различного назначения
 Цена: 2 400 000 Р.

← → ↻ 🔍 [torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000047180000000014_4/\(lotinfoinfo\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000047180000000014_4/(lotinfoinfo)?fromRec=false)

Регистрация / Выход / Присоединиться

Лот №4 - здание детского сада, назначение: нежилое, год постройки 1964, площадь 260,6 кв.м., кадастровый номер 10:14:0050111:35, адрес (местоположение): Республика Карелия, Олонецкий район, пос. Ильинский, ул. Заводская, д.9в.

[Ссылка](#) [Добавить в избранное](#)



Электронный аукцион

Идентификатор лота	№22000047180000000014_4 от ИТ
Прогнозируемая стоимость	266 174,78 Р
Исходная цена	319 409,88 Р
Шаг аукциона	13 308,73 Р (5,00 %)
Вид торгов	Продажа прав собственности на имущество
Правила	

Электронный аукцион от 21.12.2020 № 176-48

Электронный аукцион АО «Сбербанк-НКО»

Сторона: Республика Карелия

Дата и время окончания приема заявок

Дата и время окончания подачи заявок

← → ↻ 🔍 [torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000156750000000005_1/\(lotinfoinfo\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000156750000000005_1/(lotinfoinfo)?fromRec=false)

нежилое здание (кадастровый номер 10:13:0000000:4342), общей площадью 375.3 кв.м., расположенное по адресу: Республика Карелия, Медвежьегорский р-н, пгт. Повенец, ул. Парамонова, д.6, с земельным участком

[Ссылка](#) [Добавить в избранное](#)



Электронный аукцион

Идентификатор лота	№22000156750000000005_1 от ИТ
Прогнозируемая стоимость	852 000,00 Р
Исходная цена	852 000,00 Р
Шаг аукциона	42 600,00 Р (5,00 %)
Вид торгов	Продажа прав собственности на имущество
Правила	

Электронный аукцион от 21.12.2020 № 179-48

Электронный аукцион РТС РТС-Повенец

Сторона: Республика Карелия

Дата и время окончания приема заявок

Дата и время окончания подачи заявок

Дата окончания приема заявок

[Посмотреть сведения из ЕПНГ](#)

Сведения доступны для просмотра

Как работает система торгов

Диапазон стоимости варьируется в диапазоне 500-1000 рублей за 1 кв.м. Так и с верхней границе:

← → ↻ 🔍 [torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000012890000000009_2/\(lotInfo:info\)?fromRec=false#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000012890000000009_2/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info)

Здание с земельным участком, расположенное по адресу:
Медвежьегорский район, п. Ламбасручей, ул. Школьная, д.18

[Изменить](#) [Добавить в избранное](#)






Электронный аукцион

Идентификатор лота: **ИП030000289000000009_009_002** лот №2

Начальная цена: **7 143 000.00 Р**

Шаг аукциона: **357 150.00 Р (5.00 %)**

Вид лота: Продажа имущества, не подлежащего государственной регистрации

[Посмотреть](#)

Исторический лот: **ИП03000011210000000012_1** лот №1

Оценочная стоимость: **40 000 000.00 Р**

Субъект: Республика Карелия

Дата окончания приема заявок: **06.02.2021 10:00 МСК**

Дата окончания приема заявок: **06.02.2021 10:00 МСК**

Дата окончания приема заявок: **06.02.2021 10:00 МСК**

[Сведения о лоте](#)

[Документы и сведения](#)

Сведения о лоте

Идентификатор лота: **ИП030000289000000009_009_002** лот №2

Начальная цена: **7 143 000.00 Р**

Шаг аукциона: **357 150.00 Р (5.00 %)**

Вид лота: Продажа имущества, не подлежащего государственной регистрации

Исторический лот: **ИП03000011210000000012_1** лот №1

Оценочная стоимость: **40 000 000.00 Р**

Субъект: Республика Карелия

Дата окончания приема заявок: **06.02.2021 10:00 МСК**

Дата окончания приема заявок: **06.02.2021 10:00 МСК**

Дата окончания приема заявок: **06.02.2021 10:00 МСК**

← → ↻ 🔍 [torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000011210000000012_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000011210000000012_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info)

Нежилое здание детского сада с земельным участком,
расположенное по адресу: Республика Карелия, Суоярвский район, г. Суоярви, ул. Гагарина, д. 1а

[Изменить](#) [Добавить в избранное](#)









Электронный аукцион

Идентификатор лота: **ИП03000011210000000012_1** лот №1

Начальная цена: **3 695 000.00 Р**

Шаг аукциона: **3 695 000.00 Р**

Вид лота: Продажа имущества, не подлежащего государственной регистрации

[Посмотреть](#)

Исторический лот: **ИП030000289000000009_009_002** лот №2

Оценочная стоимость: **40 000 000.00 Р**

Субъект: Республика Карелия

Дата окончания приема заявок: **06.02.2021 10:00 МСК**

Дата окончания приема заявок: **06.02.2021 10:00 МСК**

Дата окончания приема заявок: **06.02.2021 10:00 МСК**

[Сведения о лоте](#)

[Документы и сведения](#)

Сведения о лоте

Идентификатор лота: **ИП03000011210000000012_1** лот №1

Начальная цена: **3 695 000.00 Р**

Шаг аукциона: **3 695 000.00 Р**

Вид лота: Продажа имущества, не подлежащего государственной регистрации

Исторический лот: **ИП030000289000000009_009_002** лот №2

Оценочная стоимость: **40 000 000.00 Р**

Субъект: Республика Карелия

Дата окончания приема заявок: **06.02.2021 10:00 МСК**

Дата окончания приема заявок: **06.02.2021 10:00 МСК**

Дата окончания приема заявок: **06.02.2021 10:00 МСК**

avito.ru/kondopoga/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_400_m_3394637172

Здание, 400 м² **3 900 000 Р**

8 981 403-10-43




О здании

Вид: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 400 м²
Высота потолка: 3 м

Строение: деревянное
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам коммерция

Проходимость объекта
Планируемость
Потенциал роста продаж

Восстановите конкурентов
Кто живет и работает рядом

[Купить отчёт у партнера](#)

купить отчёт за 2000 руб. (вместо 3000 руб.)

Расположение

Республика Карелия, Кондопожский район, Ямшоловское сельское поселение, с. Ямшолово, Мавей ул., 20

[Показать карту](#)

В верхней границе предложения варьируются в диапазоне 3500-14000 рублей за 1 кв.м.

avito.ru/pindushi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_730_m_3834437963

Продам помещение свободного назначения, 730 м² **2 900 000 Р** 3 913 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 911 050-70-89

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаёте? Вы покупаете?

Когда можно посмотреть?

Акт РКО - недвижимость
Комплекс на Земле с кадастра 2010
Ремонтные работы

Подписаться на продавца
Контроль: Роспотребнадзор
Специалист: Россия

О помещении

Вид: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 730 м²

Этаж: 1
Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

Где находится объект? Возможные конкуренты?

Где есть доступность? Есть ли живут и работают рядом?

Посмотреть подробный отчёт

Купить объект у продавца

Искать предложения ООО «Восток-Пиндус», ОГРН 1078148000000

avito.ru/pindushi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_730_m_3834437963

2 900 000 Р 3 913 Р за м²

8 911 050-70-89

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаёте? Вы покупаете?

Когда можно посмотреть?

О здании

Тип здания: другое

Парковка: в здании

№ 3834437963 | Денежная 17/18, 15-этажный 1-й этаж | Продаётся

←

→

↺

📍

avito.ru/pryazha/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_196.8_m_3833821898

Нежилое здание, 196.8 м²

🏠 Добавить в избранное

📄 Сравнить

📌 Добавить заметку











1 350 000 Р

8 880 Р за м²

8 981 402-89-78

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продан?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ан ФГО Недвижимость

Формат: 196.8 м²

На фото с ноября 2019

Рейтинг продавца

Подписаться на продавца

Вы можете видеть

Мировой Минус

О помещении

Вход с улицы

Отдельный вход, есть

Общая площадь: 196.8 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

🏠 Пригодность объекта

🏢 Возможные конкуренты

🚶 Пешая доступность

👤 Кто живёт и работает рядом

Посмотреть подробный отчёт

Купить отчёт у партнёра

Купив отчёт вы получите 200 часов работы, 20% от стоимости

Расположение

Земельный участок, расположенный по адресу: Земельный, Парк-Земельный, ул. 8

Показать карту

←

→

↺

📍

avito.ru/pryazha/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_196.8_m_3833821898

Кадастровый номер: 10-21-0080103-01

Здание в хорошем состоянии, одноэтажное здание, толстые стены, свои котельные.

Есть возможность подключиться ко всем коммунальным услугам в электричестве!

Место идеально подходит для коммерческих целей, посёлок Земельный расположен на берегу одного из красивейших озёр Карелии - Сямозеро, данное место ценится огромным обилием туристов!

Арт. 58560787

1 350 000 Р

8 880 Р за м²

8 981 402-89-78

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продан?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ан ФГО Недвижимость

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 3833821898

30 января 2020

87 просмотров (10 часов)

Попытка

г. Петрозаводск, пр-кт Октябрьский, д. 26Б, кв. 30
т. 8(911) 408-8484; e-mail: ros.karelia@gmail.com

55

нежилое - здание аптеки (кадастровый номер 10:02:0080314:282), общей площадью 851.5 кв.м., расположенное по адресу: Республика Карелия, Кемский район, г. Кемь, пр. Пролетарский, д.13а, с земельным участком (кадастровый номер 10:02:0080314:7) общей площадью 1238 кв.м., расположенным по адресу: Республика Карелия, Кемский район, г. Кемь, пр. Пролетарский

Экспонированный аукцион

Начальная цена: 1 620 000.00 Р

Минимальная ставка: 1 620 000.00 Р

Шаг аукциона: 81 000.00 Р (5.00 %)

Срок подачи заявки: 01.12.2025 17:45

Платформа: РТС

Сторона: Республика Карелия

Датум проведения: 01.12.2025 17:45

Датум окончания: 01.12.2025 17:45

Датум проведения: 01.12.2025 17:45

Сведения о лоте

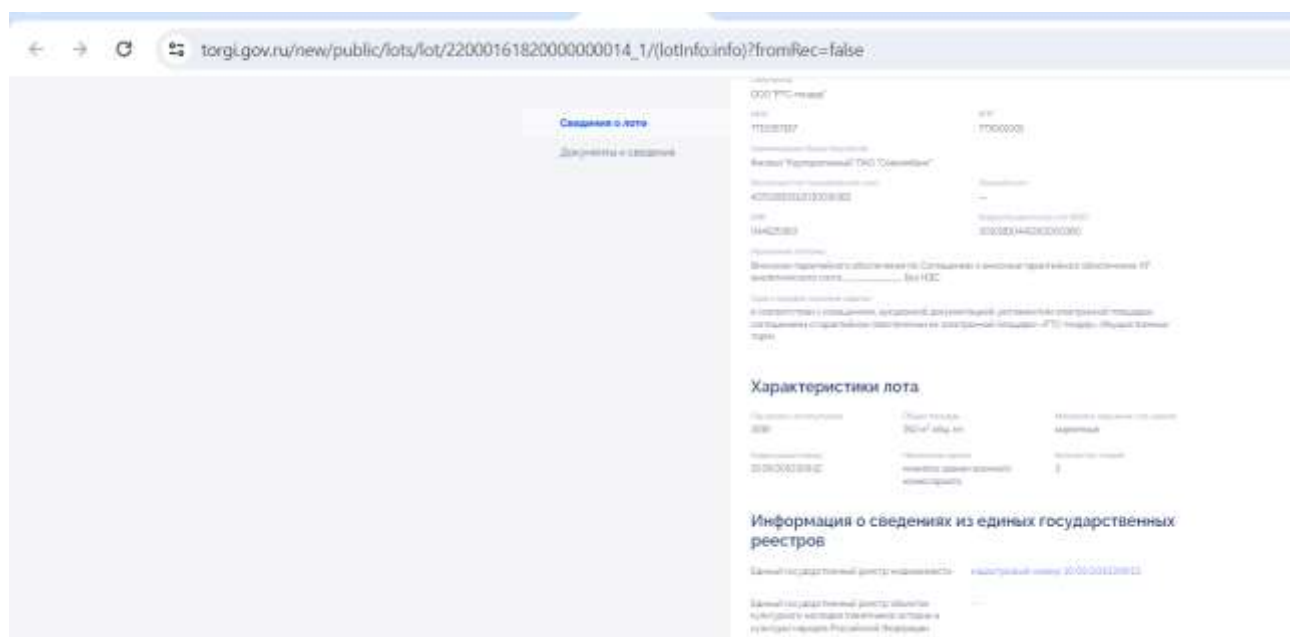
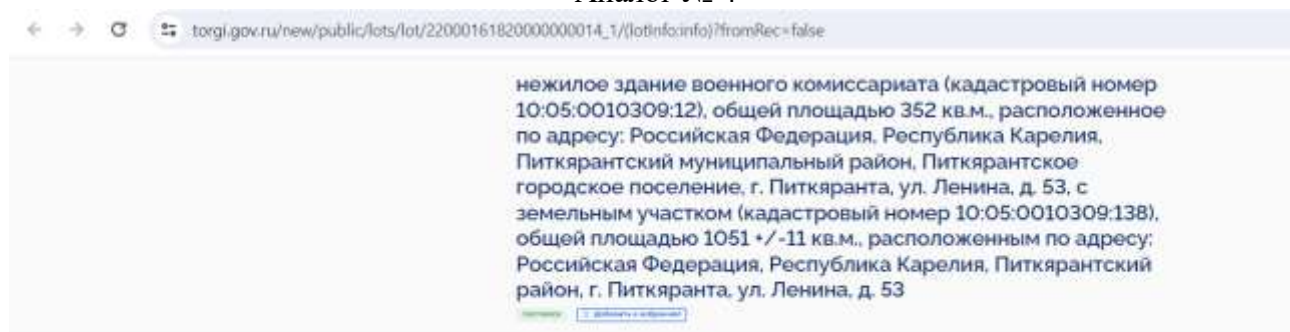
Документы и сведения

Разъяснения

Протоколы

Список участников

Сведения о победителе/единственном участнике



← → ↺

avito.ru/nadvoitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1017.7_m_s_zemley_5214m2_3281012539

Помещение

Свободного назначения, 1017.7 м², с землей 5214м2

4 200 000 Р

4 121 Р/м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить закладку

8 985 521-97-98

Написать сообщение

Получить консультацию

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш вопрос?

Ваш ответ?

Когда можно посмотреть?

Коммерческая недвижимость по всей территории России

Компания на рынке с ноября 2016

Решение проблемы

Подписаться на новости

Компания: Лид

Сергей Селезнев

О помещении

Вид: со двора

Однотипный вход: есть

Общая площадь: 1017.7 м²

Этаж: 2

Однотипный вход: есть

Отопление: автономное

Тип отделки: паркет

Отчет о бизнес-потенциале

Уникальное предложение для инвестора.

Применимость объекта

Высокая ликвидность

Посмотреть пример отчета

Возможность конкуренции

Есть выкуп и работает рынок

Узнать отчет о бизнес-потенциале

получить подробный отчет инвест-потенциала

Коммерческая недвижимость по всей территории России

Продажа приватизированных объектов от Балтики до Калининграда, по очень привлекательной цене.

Средняя цена: 2214.7 Р/м²

2 374 700

Земельный участок 500 м²

1 600 000

Земельный участок 500 м²

1 600 000

Подписаться на новости

← → ↺

avito.ru/nadvoitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1017.7_m_s_zemley_5214m2_3281012539

1 объект, 3 варианта, 1 вариант для инвестора, возможен обмен на автомобиль

Прекрасная инвестиция в ваше будущее !!!

РАССРОЧКА

ВОЗМОЖЕН ОБМЕН НА АВТОМОБИЛЬ

Высокий уровень сервиса

Кредитное сопровождение сделки

Предоставление актуальной информации по объектам

НАШИМ КЛИЕНТАМ

Помощь в одобрении ипотеки

Субсидия: БЕЗ КОМИССИИ

Бесплатная рассрочка

Подготовка договора купли-продажи в простой письменной форме (ППФ) либо нотариально

Организация проведения БЕЗОПАСНОЙ сделки в наличной или безналичной форме

Закрытие сделки, прием передачи недвижимости

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПО ВСЕЙ РОССИИ

НА СВЯЗИ 24/7. ЗВОНИТЕ!

ОБЯЗАТЕЛЬНО ДОГОВОРЯМСЯ

О здании

Готовность к эксплуатации

Тип здания: другой

Удаленность от дорог и парковок

Парковка на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

4 200 000 Р

4 121 Р/м²

8 985 521-97-98

Написать сообщение

Получить консультацию

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш вопрос?

Ваш ответ?

Когда можно посмотреть?

Коммерческая недвижимость по всей территории России

Компания на рынке с ноября 2016

Решение проблемы

Подписаться на новости

Компания: Лид

Сергей Селезнев

Коммерческая недвижимость по всей территории России

Продажа приватизированных объектов от Балтики до Калининграда, по очень привлекательной цене.

Средняя цена: 2214.7 Р/м²

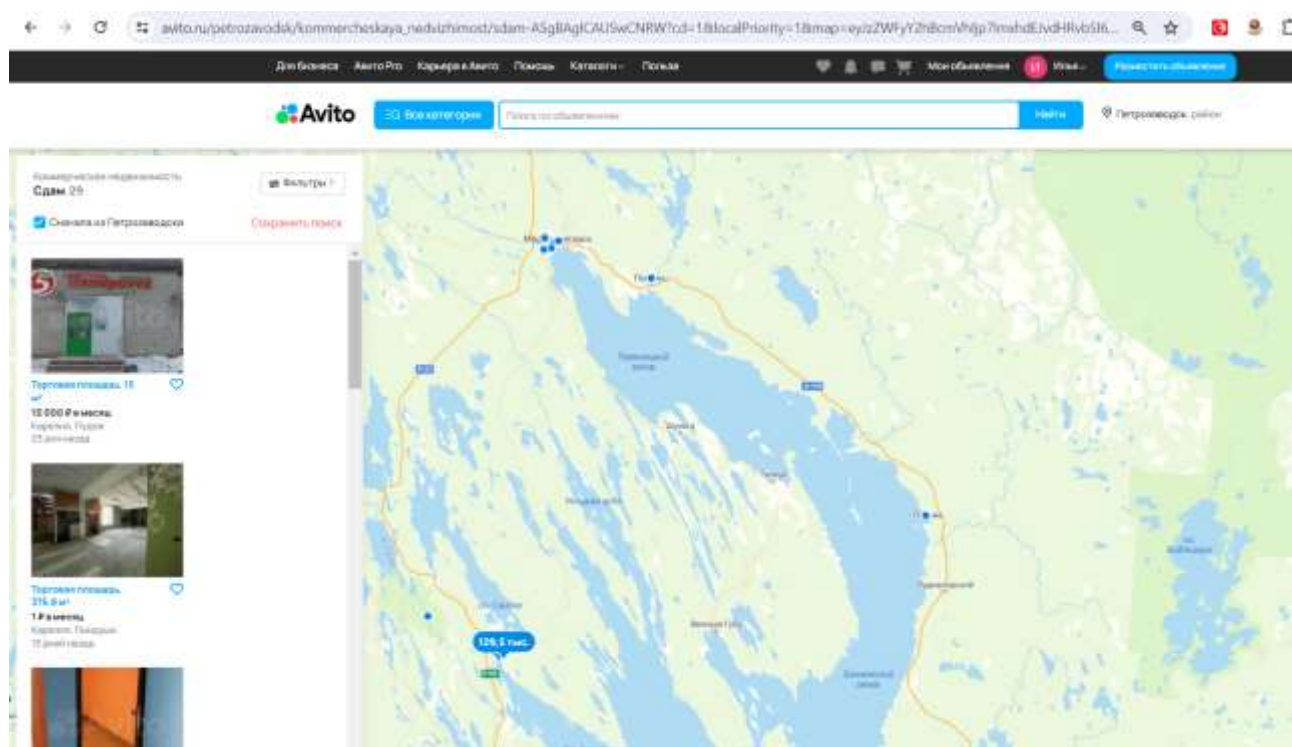
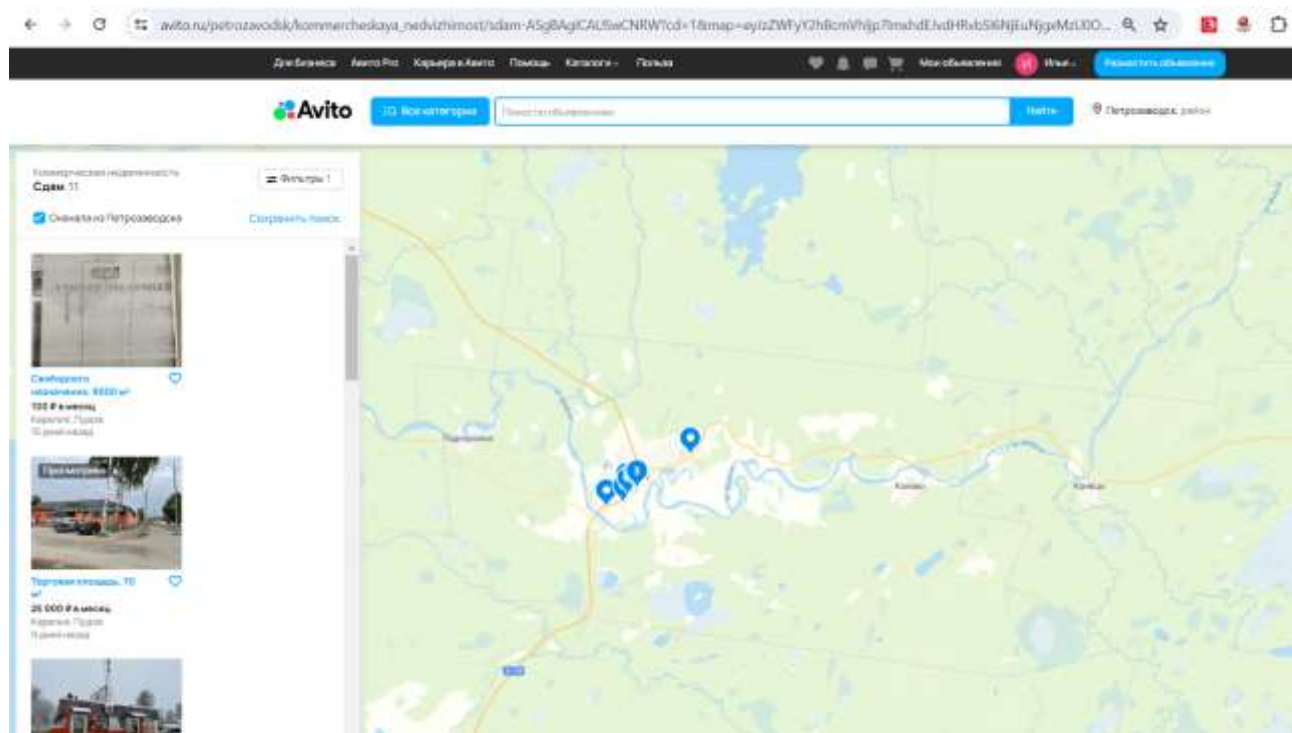
2 374 700

Подписаться на новости

г. Петрозаводск, пр-кт Октябрьский, д. 26Б, кв. 30
т. 8(911) 408-8484; e-mail: ros.karelia@gmail.com

58

Рынок открытых предложений по аренде нежилых зданий



Рынок аренды подобных зданий в сопоставимом состоянии не развит. Причина – большие инвестиционные вложения при восстановлении объекта, а также его местоположение.

По имеющейся информации цены предложений о продаже подобных объектов в Пудожском районе, составит 2 500 – 5 000 рублей за 1 кв.м.

Ставки аренды на подобных коммерческие помещения в Пудожском районе, не развит, экспертное мнение менее 50 рублей и без коммунальных услуг за 1 м² в месяц. Данное мнение было получено в рамках общей практики специалиста не участвующее в ценообразовании объекта

В п. Кривцы спрос на подобные объекты - отсутствует. Новое строительство объектов торговли в последние годы - достаточно редкое явление. Так же под коммерческую деятельность используют приспособленные помещения. Рынок признан – не активным.

5.5 Анализ основных факторов, в т.ч. ценообразующих, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Проведенное ранее исследование дает общее представление, что объект оценки является нежилым зданием.

Согласно п. 11 ФСО №7 «необходимо производить анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов». Также согласно п. 11. ФСО №7 «Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности».

Таким образом, ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.

С целью выявления общего списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники рыночной информации:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;
- Справочник Оценщика недвижимости-2023. под ред. Лейфера Л.А., «Офисная недвижимость и сходные типы недвижимости»

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента:

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Низкокласные офисы
(Офисы классов С и ниже), ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0.29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0.08
3	Расположение относительно красной линии	0.08
4	Физическое состояние здания	0.06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0.06
6	Наличие отдельного входа	0.06
7	Состояние отделки	0.05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0.04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0.04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0.04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0.04
12	Материал стен	0.04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0.04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0.04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0.03

Ниже рассмотрены основные факторы, особенно влияющие на стоимость, по которым Оценщик смог провести сравнительный анализ ценообразующих факторов:

Корректировка местоположение (статус населенного пункта).

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов,

корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.79	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.71	0.75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.62
Прочие населенные пункты	0.46	0.44	0.48
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.78	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.71	0.75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.57	0.62
Прочие населенные пункты	0.48	0.46	0.50

Таблица 15. Матрица коэффициентов по удельным ценам.

цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1.00	1.23	1.37	1.67	2.17
	II	0.81	1.00	1.11	1.35	1.76
	III	0.73	0.90	1.00	1.22	1.59
	IV	0.60	0.74	0.82	1.00	1.30
	V	0.46	0.57	0.63	0.77	1.00

Таблица 16. Матрица коэффициентов по удельным арендным ставкам.

арендные ставки		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1.00	1.25	1.37	1.67	2.08
	II	0.80	1.00	1.10	1.33	1.67
	III	0.73	0.91	1.00	1.22	1.52
	IV	0.60	0.75	0.82	1.00	1.25
	V	0.48	0.60	0.66	0.80	1.00

Корректировка на торг.

В расчетах мы используем цены предложений. Для аналогов, предлагаемых на продажу, применяем корректировку. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 277. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,1%	14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	13,8%	16,2%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	13,4%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	15,8%	18,3%

Корректировка на площадь.

По закономерности рынка и общей тенденции, чем больше площадь, тем дешевле стоит квадратный метр недвижимости. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв.м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения

Зависимость удельной цены офисного объекта от площади, доверительный интервал



Рис. 84.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Зависимость удельной арендной ставки офисного объекта от площади, доверительный интервал

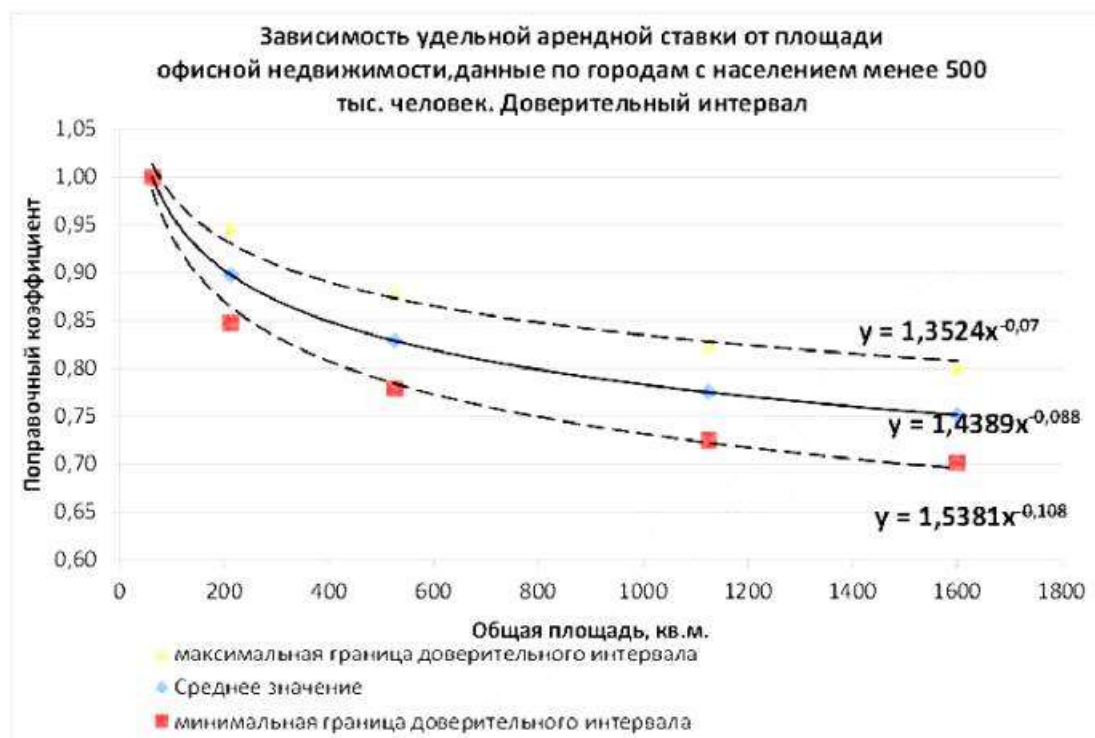


Рис. 86.

Корректировка на расположение относительно «красной линии».

Объекты расположенные вблизи «красной линии» как правило, стоят дороже, чем объекты внутри квартала. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 63. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.83	0.82	0.85
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.84	0.82	0.86

Корректировка на физическое состояние здания.

Здания, с хорошим ремонтом, как правило, дороже, чем объекты в зданиях старого фонда, требующие ремонта. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость¹⁶

Таблица 229

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

Таблица 230 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.80	0.78	0.82
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.68	0.64	0.71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.82	0.80	0.83
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.68	0.64	0.72

Наличие или отсутствие отдельного входа.

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 177. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.15
	отдельного входа нет	0.87	1.00

Таблица 178. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.06
	отдельного входа нет	0.94	1.00

Произведем корректировку в соответствии с вышеуказанной матрицей

Корректировка на физическое состояние отделки.

Здания, с хорошим ремонтом, как правило, дороже, чем объекты в зданиях старого фонда, требующие ремонта. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 249. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.14	1.30	1.58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.88	1.00	1.14	1.38
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.77	0.88	1.00	1.21
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.63	0.73	0.83	1.00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 248. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.09	1.20	1.29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.92	1.00	1.10	1.19
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.83	0.91	1.00	1.08
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.77	0.84	0.93	1.00

Ограниченность доступа к объекту:

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 125. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 1. Границы доверительных интервалов			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0.82	0.80	0.84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0.81	0.79	0.83

Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание):

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 141. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

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

Возможность парковки:

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 123. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,02	1,07
	стихийная	0,98	1,00	1,06
	без парковки	0,93	0,95	1,00

Таблица 124. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,06	1,06
	стихийная	0,94	1,00	1,01
	без парковки	0,94	1,00	1,00

Основные выводы

Объект оценки расположен в п. Кривцы, Республики Карелия и представляет собой нежилое здание (свободного) назначения. В ходе проведенного анализа доступной оценщику информации оценщик установил, стоимость сопоставимые объекты, расположенные в п. Кривцы, составляют ~2500-5000 рублей за 1 кв.м. (доверительный интервал). Сегмент рынка определен по аналогичным объектам, но различаемые по характеристикам улучшений: площади, местоположением, расположению в здании, коммуникациям.

Рынок оцениваемого объекта на дату оценки пассивен и является рынком покупателя (арендатора)- пассивный рынок, то есть цена предложения будет вынуждена двигаться к цене спроса

5.6 Выводы о ликвидности Объекта оценки

В соответствии с рекомендациями по составлению отчетов об оценке, в Отчете об оценке должно быть приведено обоснование степени ликвидности Объекта оценки, указаны факторы, снижающие/увеличивающие ликвидность объекта.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

Местоположение. Объект оценки расположен в п. Кривцы. В ближайшем окружении объекта оценки расположены жилые дома. Объект оценки обладает удовлетворительной транспортной доступностью. Характеристики местоположения положительно влияют на ликвидность объекта оценки.

Физическое и функциональное состояние. По результатам исследования общее физическое состояние объекта оценивается как удовлетворительное. Объект оценки не рекомендуется эксплуатировать без проведения капитального ремонта. Физическое состояние отрицательно влияет на ликвидность объекта оценки.

Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов. Проблем с правоустанавливающими и техническими документами отсутствуют, что положительно влияет на ликвидность объекта оценки.

Площадь объекта оценки (количество объектов) Площадь объекта нетипична для сегмента рынка нежилой недвижимости Республики Карелия, что может отрицательно сказаться на ликвидности объекта оценки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Таблица № 5

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Очень низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-12	Более 12

На основании проведенного анализа, а также на основании консультаций со специалистами агентств недвижимости занимающихся реализацией нежилой недвижимости, оценщиком сделан вывод, учитывая площадь объекта оценки, он обладает низкой ликвидностью и может быть реализован по стоимости определенной в настоящем Отчете об оценке в срок более 12 месяцев, при условии использования активных технологий продаж и продвижения объекта на рынке.

6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- как для условно свободного участка;
- как для участка с существующими улучшениями.

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

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

Описание основных критериев отбора НЭИ

Физическая осуществимость связана с такими факторами, как конструктивные особенности объекта оценки (материал конструкций стен), наличие коммуникаций (отопления, водопровода, освещения), которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования анализируемого объекта для одного из рассматриваемых ниже вариантов использования.

Юридическая допустимость базируется на нормах земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиях по охране объектов культурного наследия, определяющих объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости. Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, Оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

Экономическая целесообразность связана с выбором использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная стоимость – рассмотрение того, какой вариант экономически целесообразного использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

Обоснование НЭИ объектов оценки

В результате анализа количественных и качественных характеристик объектов оценки, проведено тестирование объектов оценки на их наиболее эффективное использование.

Варианты использования объекта оценки

Таблица № 5

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?	Максимальная величина стоимости
Текущее использование	+	+	+	+	Да
Жилое	-	-	-	-	Нет
Торгово-офисное (административно-офисные)	+	+	+	+	Да
Производственно-складское	-	-	-	-	Нет

В результате тестирования получены следующие результаты:

Вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки, совпадает с текущим использованием объекта оценки – в качестве объекта торгово-офисного назначения.

7. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (последовательность определения стоимости Объекта оценки)

7.1. Методология оценки Объекта оценки

Для оценки объекта оценки были проведены следующие работы:

- **Сбор общих данных и их анализ.** На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость оцениваемого имущества.
- **Сбор специальных данных и их анализ.** На этом этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем консультаций с Заказчиком, сотрудниками компаний, занимающихся реализацией идентичных и аналогичных видов имущества.
- **Применение подходов к оценке.** На основе собранной информации был произведен выбор подходов и методов оценки оцениваемого имущества, предусмотренных действующими Стандартами, позволяющих произвести адекватные расчеты по определению рыночной стоимости.
- **Подготовка отчета о рыночной стоимости.** На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся вместе, систематизируются и излагаются в виде отчета с предоставлением итоговых результатов о рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;

- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Доходный подход (income approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

7.2. Обоснование использования или отказа подходов в оценке

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при оценке объекта оценки.

В затратном подходе оценивается стоимость воспроизводства (или замещения), затем из нее вычитают сумму оцененного износа здания (сооружения), добавляют стоимость участка земли. Результат расчета – оценочная стоимость собственности в наибольшей степени соответствующая представлениям продавца.

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Типичный покупатель не пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем зданий (сооружений) аналогичной полезности.

В зависимости от способа воспроизводства зданий различают их стоимость воспроизводства и стоимость замещения.

Стоимость воспроизводства представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков на момент оценки.

Стоимость замещения – это затраты на создание объекта, имеющего такую же функциональную полезность, но построенного по современным стандартам, с использованием современных материалов, технологий, имеющего современный дизайн. Наиболее часто определяется восстановительная стоимость. Алгоритм применения затратного подхода состоит из следующих шагов:

- оценка стоимости земельного участка;
- определение стоимости нового строительства;
- оценка накопленного износа;
- расчет рыночной стоимости недвижимого имущества.

Считается, что затратный подход дает стоимость постройки объекта оценки. Однако нет никакой гарантии, что объект будет продан по стоимости этих строительных затрат. Величины затрат на строительство определяются по укрупненным нормам, которые могут не соответствовать рыночным данным, так как созданы на даты находящиеся в прошлом (нормы 1969 г., 1982 г., 1991 г.).

Существуют трудности в определении величины прибыли предпринимателя (инвестора). Как правило, прибыль предпринимателя это коммерческая тайна строительных фирм и инвесторов, а известные методы расчета опираются на не рыночную информацию.

На основании вышеизложенного оценщик отказывается от применения затратного подхода.

Оценка с применением доходного подхода основывается на принципе ожидания, в соответствии с которым все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Методика оценки недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости и от последующей продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставки капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Техника дисконтирования применяется для приведения потоков доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту, для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта, приносящего доход.

Принимая во внимание об отсутствии информации о величине арендных ставок за подобные (в подобном состоянии) коммерческие объекты в Пудожском районе (в т.ч. п. Кривцы), оценщик не может с достаточной степенью достоверности спрогнозировать уровень доходов, который может генерировать объект оценки. *В связи с чем, доходный подход в данной оценке не был применен в рамках настоящего Отчета.*

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость объекта оценки может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже имущества.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. раздел п. 5.4), учитывая специфику оцениваемого здания, оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже недвижимости, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего представляется возможным применить *метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости в рамках настоящего Отчета.*

В связи с использованием только одного подхода в оценки, согласование подходов не проводилось.

7.3. Сравнительный (рыночный) подход

Методика расчетов. Принятые допущения

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении сравнительного подхода.

Сравнительный подход базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым.

2. Определение подходящей единицы сравнения (например, стоимость в рублях квадратного метра площади) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице. Поскольку объекты, часто различаются по площади и размеру, при проведении сравнения цены продаж и сделок, наиболее часто встречающиеся в документах и предложениях о продаже, как правило представлены ценами за 1 кв.м., чем и обуславливается отказ от выбора иных единиц сравнения. В связи с чем, в качестве единицы сравнения, оценщик выбрал стоимость 1 кв.м.

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- набор прав на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки купли-продажи;
- время совершения сделки купли-продажи;
- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры (комнаты), учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценщиком проведено исследование рынка коммерческой недвижимости в Пудожском районе. Информация о сделках купли - продажи чаще всего конфиденциальна и труднодоступна,

поэтому мы ориентируемся и на цены предложений. Рынок коммерческой недвижимости в Пудожском районе развит неудовлетворительно, в связи с чем были использованы предложения по всей Республике Карелия, с комплексом поправок (в особенности на состояние, местоположение и площадь). Информация получена с сайтов сети интернет (см. ниже).

Описание объектов сравнения приведено ниже.

Информация по аналогам

Таблица № 6

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Описание объекта	Республика Карелия, Шуйское сельское поселение, д. Шуйга, Центральная ул., 25	Республика Карелия, Эссойльское сельское поселение, пос. Эссойла, Первомайская ул., 8	Республика Карелия, Кемский район, г. Кемь, пр. Пролетарский, д. 13а	Республика Карелия, Питкяранский муниципальный район, Питкяранское городское	Республика Карелия, Сегейский муниципальный округ, пгт. Нагоярви, Петрозаводская ул., 6А
Назначение	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Стоимость, руб.	2900000	1350000	1620000	2457000	4200000
Площадь, кв.м.	730	196,8	851,5	352	1017,7
Источник информации	https://www.avito.ru/puduzhskoye-kommertscheskaya_nedvizhimost/prodam_posleschenie_svoobodnogo_naznacheniya_730_m_3834437943	https://www.avito.ru/peyashskoye-kommertscheskaya_nedvizhimost/posleschenie_svoobodnogo_naznacheniya_196_8_m_3831821898	https://torgi.gov.ru/new/public/ots/sot/22000076970000000027_6/lotinfo/docs?fromRec=false&lotInfoSection=docs	https://torgi.gov.ru/new/public/ots/sot/22000161820000000014_1/lotinfo/info?fromRec=false	https://www.avito.ru/nadvozhskoye-kommertscheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_1017_7_m_s_pemlay_5214m_2_3281012539
Права собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата предложения (сделки)	29.01.2024	30.01.2024	29.11.2023	14.08.2023	15.02.2024
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Месторасположение	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	райцентр с/х районов	райцентр с/х районов	прочие населенные пункты
Площадь	730	196,8	851,5	352	1017,7
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Этаж расположения	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Состояние отделки	треб. кап. ремонт	треб. кап. ремонт	треб. кап. ремонт	треб. косметич. ремонт	треб. косметич. ремонт
Ограниченность доступа к объекту	нет	нет	нет	нет	нет
Тип объекта (встроенное, отд. стоящее)	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание
Парковка	сплошная	сплошная	сплошная	сплошная	сплошная

Проанализировав информацию по сопоставимым объектам, мы произвели ряд корректировок к ценам объектов, учитывая различия, которые имеются между сопоставимыми и оцениваемым объектом.

Сравнение проводится по следующим элементам: передаваемые права собственности, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия, местоположение, транспортная доступность, инфраструктура и др. факторам.

Корректировка на торг.

Скидка на торг при сдаче в аренду свободного объектов на неактивном рынке, составляет от 8,6%-18,3% (расширенный интервал). Для расчетов принимаем верхнее значение доверительного интервала -18,3% (учитывая общую неактивность рынка, состояния объекта). Корректировка принята к аналогам №№ 1, 2, 5 поскольку данные предложения подразумевают наличие торга. Аналоги №№ 3, 4 – предложения, использованные с источника – торги российской федерации, торг не предусмотрен.

Таблица 294. Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,1%	7,9%	18,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	8,7%	18,8%
3. Объекты свободного назначения	13,5%	8,6%	18,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,9%	10,1%	21,7%

Корректировка на набор прав.

Все объекты – аналоги предлагаются на продажу с идентичными правами, корректировку не проводим.

Корректировка на дату проведения оценки (рыночные условия).

Корректировка на рыночные условия - учитывает дату совершения сделки и изменение цен в этот период. Все аналоги предлагаются на продажу в период близкий к дате оценки (менее года), данную корректировку не проводим.

Корректировка на условия финансирования.

В связи с тем, что условия финансирования (наличными средствами), у аналогов не отличаются от объектов оценки, корректировку по этому фактору не проводим.

Корректировка местоположение.

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.79	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.71	0.75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.62
Прочие населенные пункты	0.46	0.44	0.48

Таблица 15. Матрица коэффициентов по удельным ценам.

цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1.00	1.23	1.37	1.67	2.17
	II	0.81	1.00	1.11	1.35	1.76
	III	0.73	0.90	1.00	1.22	1.59
	IV	0.60	0.74	0.82	1.00	1.30
	V	0.46	0.57	0.63	0.77	1.00

Объект оценки и аналоги №№ 1, 2, 5 расположены в населенных пунктах не относящихся к статуса райцентров и находятся в статуса прочих населенных пунктов, корректировка не требуется. Аналоги №№ 3, 4 находятся в райцентрах, по мнению специалиста наиболее подходящий статус населенных пунктов – райцентры с/х районов, корректировка составит 0,77 или -23,0%.

Корректировка на площадь.

По закономерности рынка и общей тенденции, чем больше площадь, тем дешевле стоит квадратный метр недвижимости. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оА}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки, кв.м.

$S_{\text{оА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения

Зависимость удельной цены офисного объекта от площади, доверительный интервал



Рис. 84.

Для расчетов принимаем среднее значение коэффициента -0,137.

Корректировка на физическое состояние здания.

Здания, с хорошим ремонтом, как правило, дороже, чем объекты в зданиях старого фонда, требующие ремонта. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость¹⁶

Таблица 229

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

Таблица 230 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.80	0.78	0.82
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.68	0.64	0.71

Объект оценки и аналоги № 1, 2, 4, 5 находятся в удовлетворительном состоянии (подтверждения – фотоматериалы объекта оценки, и объектов-аналогов), корректировка не требуется. Согласно общему описанию и приложенным фотоматериалам – аналог № 3 – в неудовлетворительном состоянии, корректировка составит $(0,80/0,68-1)*100\%=+17,65\%$.

Наличие или отсутствие отдельного входа.

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 177. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс.. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.15
	отдельного входа нет	0.87	1.00

Объект оценки и все аналоги – имеют отд. входы, корректировка не требуется.

Корректировка на физическое состояние отделки.

Здания, с хорошим ремонтом, как правило, дороже, чем объекты в зданиях старого фонда, требующие ремонта. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 248. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.09	1.20	1.29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.92	1.00	1.10	1.19
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.83	0.91	1.00	1.08
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.77	0.84	0.93	1.00

Объект оценки и аналоги №№ 1, 2, 3 – без отделки (или требуется капитальный ремонт), корректировка не требуется, Аналоги №№ 4, 5 – в состоянии требующие косметического ремонта, корректировка составит -7,0%.

Ограниченность доступа к объекту:

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 125. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0.82	0.80	0.84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0.81	0.79	0.83

У объекта оценки и всех аналогов, ограничения не выявлены, корректировка не требуется.

Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание):

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов,

корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 141. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

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

Объект оценки и все аналоги – отдельно стоящие здания, корректировка не требуется.

Возможность парковки:

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 123. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1.00	1.02	1.07
	стихийная	0.98	1.00	1.06
	без парковки	0.93	0.95	1.00

У объекта оценки и все аналогов – стихийная парковка, корректировка не требуется.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов:

После внесения корректировок рассчитывается общая валовая коррекция. Весовые коэффициенты учитывают диапазон разброса общей валовой коррекции и назначаются обратно пропорционально величине общей валовой коррекции с применением математического способа расчета весовых коэффициентов.

Результаты корректировок приведены в таблице № 7.

Таблица № 7

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Описание объекта	Российская Федерация, Республика Карелия, Пудожский район, пос. Кривцы, кадастровый номер 10:15:0110111:177	Республика Карелия, Шуньгское сельское поселение, д. Шуньга, Центральная ул., 25	Республика Карелия, Эссойльское сельское поселение, пос. Эссойла, Первомайская ул., 8	Республика Карелия, Кемский район, г. Кемь, пр. Пролетарский, д.13а	Республика Карелия, Питкярантский муниципальный район, Питкярантское городское поселение, г. Питкяранта, ул. Ленина, д. 53	Республика Карелия, Сегежский муниципальный округ, пгт. Надвоицы, Петрозаводская ул., 6А
Назначение	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Стоимость, руб.		2 900 000	1 350 000	1 620 000	2 457 000	4 200 000
Стоимость, руб. без учета НДС		2 416 667	1 125 000	1 620 000	2 457 000	3 500 000
Площадь, кв.м.	263,1	730,0	196,8	851,5	352,0	1017,7
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		3 311	5 716	1 903	6 980	3 439
Корректировка на торг, %		-18,30%	-18,30%	0,00%	0,00%	-18,30%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		2 705	4 670	1 903	6 980	2 810
Права собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на набор прав		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		2 705	4 670	1 903	6 980	2 810
Дата предложения (сделки)		29.01.2024	30.01.2024	29.11.2023	14.08.2023	15.02.2024
Корректировка на дату проведения оценки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		2 705	4 670	1 903	6 980	2 810
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

ния						
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		2 705	4 670	1 903	6 980	2 810
Месторасположение (статус населенного пункта)	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	райцентр с/х районов	райцентр с/х районов	прочие населенные пункты
Корректировка на месторасположение		0,0%	0,0%	-23,0%	-23,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		2 705	4 670	1 465	5 375	2 810
Площадь	263,1	730,0	196,8	851,5	352,0	1 017,7
Корректировка на площадь		15,01%	-3,90%	17,46%	4,07%	20,36%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		3 111	4 488	1 721	5 594	3 382
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние здания		0,00%	0,00%	17,65%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		3 111	4 488	2 025	5 594	3 382
Этаж расположения	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание
Корректировка на этаж расположения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		3 111	4 488	2 025	5 594	3 382
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта		3 111	4 488	2 025	5 594	3 382

оценки, руб.						
Состояние отделки	треб. кап. ремонт	треб. кап. ремонт	треб. кап. ремонт	треб. кап. ремонт	треб. косметич. ремонт	треб. косметич. ремонт
Корректировка на тип объекта		0,00%	0,00%	0,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		3 111	4 488	2 025	5 202	3 145
Ограниченность доступа к объекту	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на ограниченность доступа к объекту		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		3 111	4 488	2 025	5 202	3 145
Тип объекта (встроенное, отд. стоящее)	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание	отд. стоящее здание
Корректировка на месторасположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		3 111	4 488	2 025	5 202	3 145
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на наличие парковки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		3 111	4 488	2 025	5 202	3 145

*Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного заключения коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного экспертного заключения, находится в диапазоне более 33%. Учитывая данный фактор для более точного результата было принято решение убрать из расчетов результаты минимального и максимального характера.

Из полученной выборки аналоги №№ 3, 4 дают максимальное значение, разбросав коэффициента вариации.

Проведя анализ было выявлено что №

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		3 111	4 488	2 025	5 202	3 145
Общая валовая коррекция, %		15,01%	3,90%	58,11%	34,07%	27,36%
Нескорректированная часть стоимости, %		84,99%	96,10%	41,89%	65,93%	72,64%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, % (с учетом исключения аналогов №№ 3, 4)		253,73%				
Весовой коэффициент		0,335	0,379	-	-	0,286
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. без НДС	3 643					
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	958 473					

После исключения, коэффициент вариации находится в диапазоне 20-33% (22%), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

7.4. Согласование результатов рыночной стоимости

В ходе оценки были проанализированы каждый подход для объектов оценки. Выявлено, что ввиду отсутствия объективной информации и невозможности применения некоторых, установленных методик (доходно и затратного подходов), ряд методов оценки применен не был.

Единственно возможным и наиболее достоверным явился сравнительный подход.

**Рыночная стоимость нежилого здания продуктового магазина, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Республика Карелия, Пудожский район, пос. Кривцы,
на дату оценки, с учетом округления составляет:
958 000 (Девятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей без учета НДС**

Дипломированный Оценщик

Член Ассоциация СРОО «СОЮЗ»

Балаев И. В.

8. Профессиональное суждение оценщика о проделанной работе

На основании Договора № О/41/02-2024 от 19 февраля 2024г., выполнен отчет об оценке рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой нежилое здание продуктового магазина, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Пудожский район, пос. Кривцы, кадастровый номер: 10:15:0110111:177.

На основании общего анализа о проделанной работе Оценщик считает, что вся информация, полученная от Заказчика и открытых источников информации достоверной, надежной, существенной и достаточной для целей оценки указанных в задании на оценку.

9. Список нормативных документов и литературы

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» от 21.01.2020, которые введены в действие и являются обязательными к применению членами СРО.
7. «Международные стандарты оценки» международного комитета по стандартам оценки.
8. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости по отраслям народного хозяйства для переоценки основных фондов.
9. Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.).
10. Справочник оценщика недвижимости-2023, офисная недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023г.).
11. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.
12. Основы ценообразования в строительстве и нормы эксплуатации зданий и сооружений. С.-Петербург, 1997 г., ПИНО.
13. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р). Госгражданстрой, М., 1990 г.
14. СНиПы.
15. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, изд. «Дело», М., 1998 г.
16. Сеть Интернет.

ПРИЛОЖЕНИЕ
Документы на объекты оценки:

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Карелия
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.02.2024, поступившего на рассмотрение 22.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 2
22.02.2024г. № КУВН-001/2024-54015537			
Кадастровый номер:	10:15:0110111:177		
Номер кадастрового квартала:	10:15:0110111		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.02.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1031 25.05.1980		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Карелия, Пудожский район, пос. Кривцы		
Площадь:	263.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Продуктовый магазин		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1972		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 000056167401CB3812B3576AC5C8425108
Полное наименование государственной
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 2
22.02.2024г. № КУВН/001/2024-54015537			
Кадастровый номер: 10:15:0110111:177			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
Сведения о кадастровом инженере:			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Особые отметки:			
Получатель выписки:			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0010105017401C83810283576AC8C8425108
Идентификатор: 0010105017401C83810283576AC8C8425108
РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

*принят комис. 26.12.97
для приватизации 15.12.97*

РСФСР

Территориальное производственное объединение
жилищно-коммунального хозяйства

Карельская АССР

РЕСПУБЛИКАНСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Телефоны:

Начальник—7-30-57

Ст. инженер—7-36-71

ведомственной

Адрес:

г. Петрозаводск,
ул. Свердлова, дом № 4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № _____

ул. *Продуктовой магазин* ГФр., пос. *Кривец*

Района *Лудотского*

Домовладелец: *Кривецкий комиссионный*
магазин

Карельская АССР

РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Продуктовой магазин
(назначение нежилого строения)

район Пудожский

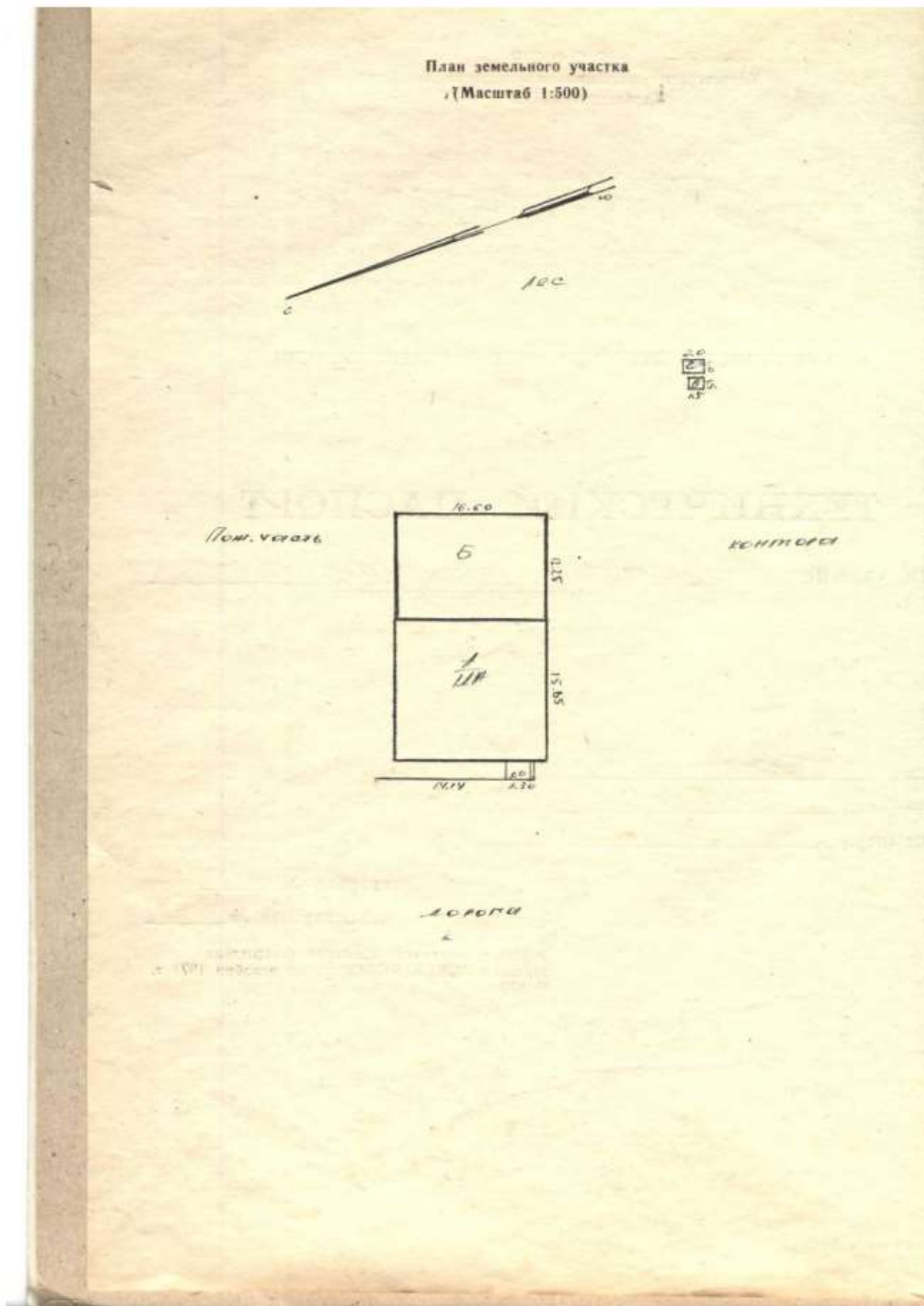
город (пос.) Кривизло

улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № 1031

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



[illegible]

II. Экспликация земельного участка__ кв. м.

Площади участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	самоотечная	самоотечная	прочая		
	476						

III. Благоустройство здания—кв. м

Водопроток	Качество	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванна			Газоснабж.		Духовые электроплиты	Лифты	шт.
		от ГЭЦ	от турбинной котельной	от собственной котельной	от АГВ		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми котлами	с электроплитами	от централиз.	от газоснабж.			
		259									259			

Продуктовый магазин

Продуктовый магазин

а) Полезная площадь: 229,4

6) В том же виде: основание: 139,1

В) *всеподобный! в. 1*

г) Скандская : 84.2

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т.п.)

96

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

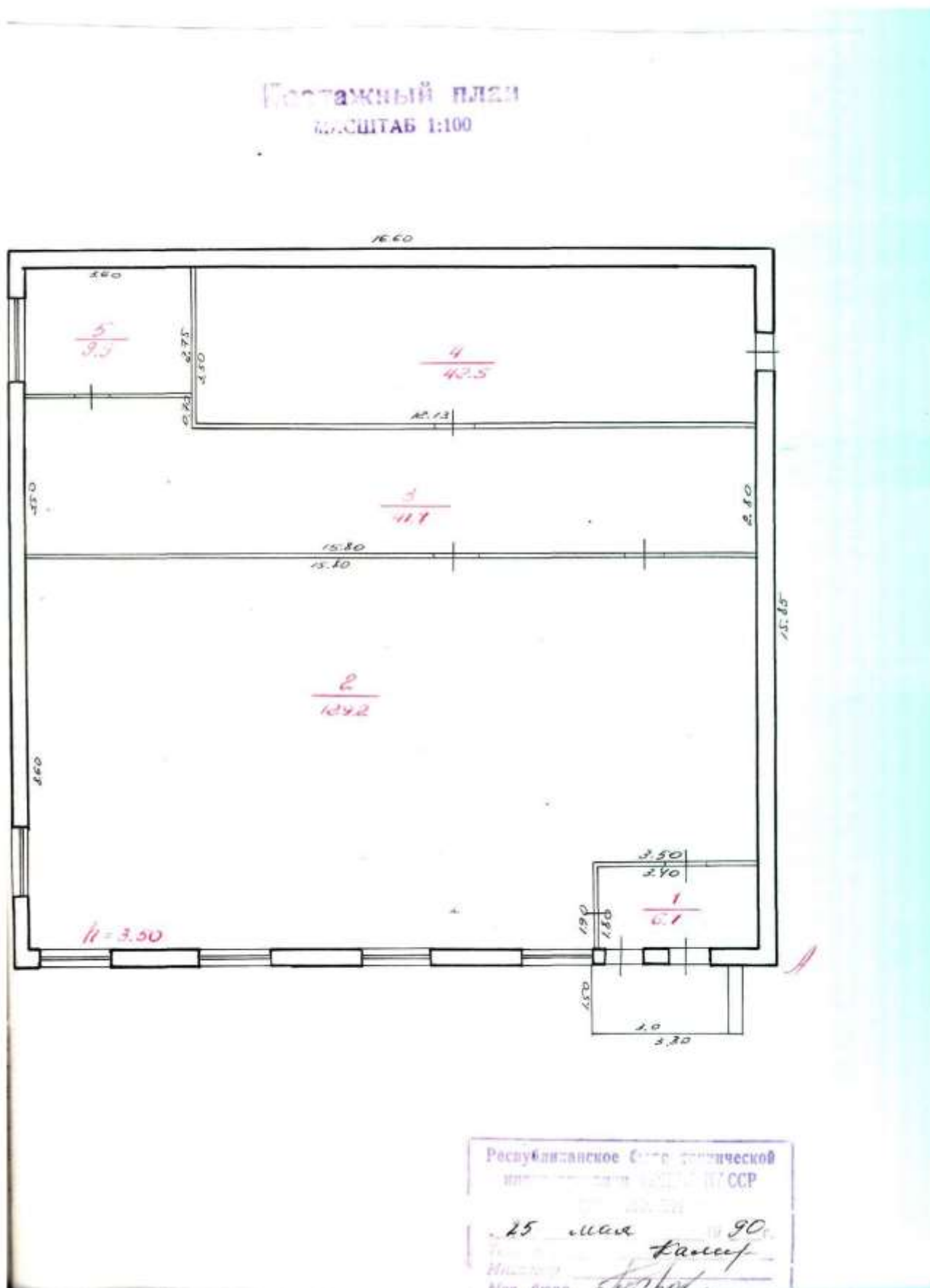
Литера I Год постройки 1942 Число этажей I

Группа капитальности I Вид внутренней отделки Грунтовая

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов, (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправ.	Износ в %	% износа и стро- вые гр. стр. в %		Тех. износ в %	
								гр. стр. в %	к строению	к строению	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Фундаменты	<u>Грунтовые</u>		3		3	25	15			
2	а) Стены и их отделка	<u>Кирпичные</u>		14		14	25	12,5			
	б) Перегородки	<u>Кирпичные</u>									
3	перегородки	<u>Кирпичные</u>		14		14	20	10,5			
	междувзвальные	<u>Кирпичные</u>									
4	Крыша	<u>Шифер</u>		12		12	20	2,4			
5	Полы	<u>Цементные</u>		4		4	20	1,4			
6	оконные			16		16	20	3,2			
	дверные	<u>Деревянные</u>									
7	Внутр. отделка	<u>Окрашенные</u>		3		3	20	0,6			
8	отопление	<u>Открытый бой</u>			20		20				
	водопровод	<u>Свинец-железо</u>		15		15	2,5	1,0			
	канализация										
	г. водоснабж.										
	ванны										
	электроосвещ.	<u>Открытые проводки</u>			40		20				
	радио										
	телефон										
вентиляция											
лифты											
9	Прочие расходы	<u>Кирпичные</u>		10		10	20	2,0			
Итого:				100	X	25,5	X	20,5			
Износ, приведенный к 100 по формуле:				$\% \text{ износа (гр. 9)} \times \frac{100}{\text{удельный вес (гр. 5)}} = 22\%$							

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДЕЙ по ПРОДУКТОВЫЙ ул. МОСКОВСКИЙ
 евр. пос. Взлв. № 61

Этаж	Номер помеще- ния по плану	Назначение частей помещения (жилая, кухня, склад, кантора, коридор, торговая зад. и т. д.)	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м.					Высота поме- ния по внутрен- нему обмеру в м.
				всего	основ- ная	вспомо- гатель- ная	СКЛАДСКАЯ		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	1	ПРОМБУР	340×180	6.1		6.1			3.50
	2	ТОРГОВЫЙ	(5.80×860)						
		ЗДА	$- 3.50 \times 190$	129.2	129.2				
	3	СКЛАД	(15.80×2.80)						
			$- 3.60 \times 11.0$	41.7			41.7		
	4	СКЛАД	12.13×3.50	42.5			42.5		
	5	КОМНАТЫ	3.60×2.45	8.9	8.9				
		ПРОДУКТОВЫЙ							
			Итого:	229.4	139.1	6.1	84.2		



1. Регистрация права собственности

(реестровый №

Фонд

всего 16 человек

[illegible]

II. Экспликация земельного участка___ кв. м.

[illegible]

Литер Б

III. Благоустройство здания—кв. м

[illegible]

IV. Общие сведения

Назначение Колодецкий

Использование: Холмогоровск

Количество мест (мощность)

a) Полученный результат: 180.3

б) В мои такие времена! 1879

384

19

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т. п.)

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера 5 Год постройки 1942 Число этажей 1
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки проем

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов, (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	% износа к строению гр. 100	Тех. износ в %	Тех. износ к строению в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>бутобетонные</u>			100%	24	20	148		
2	а) Стены и их отделка	<u>краснокирпичные</u>			28	0.74	20.72	41		
	б) Перегородки									
3	перекрытия	<u>железобетонные</u>			24		24	20	480	
	междуетажные									
	наводальные									
4	Крыша	<u>металлическая</u>			2		2	20	0.4	
5	Полы	<u>бетонные</u>			9		9	20	18	
6	Проемы	<u>оконные</u> <u>деревянные</u>			1		1	20	0.2	
	дверные	<u>деревянные</u>						20		
7	Внутр. отделка									
8	Сист. и электротех. устройства	<u>водопровод</u> <u>канализация</u> <u>г. водоснабж.</u> <u>ванна</u> <u>электропечи</u> <u>радио</u> <u>телефон</u> <u>вентиляция</u> <u>лифты</u>			4 19		0.96	20	0.19	
9	Прочие расходы				1		1	20	0.2	

Итого: 100 X 66.06 X 15.17

Износ, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 20 \%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	литера	Удельн. вес по таблице
	H=				H=				H=	
Фундаменты										
Стены, перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
Итого		100	X			100	X			100

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	литера	Удельн. вес по таблице
	H=				H=				H=	
Фундаменты										
Стены, перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
Итого		100	X			100	X			100

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование зданий и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:					Стоимость изм. с по- правкам	Количество объем — м³ площадь — м²	Восстанов. стоимость в рублях	%, наброс
						удел. вес								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
5	сводный	10	33	м²	19.0	0.66	0.85	0.90	0.95			667	10343	20
												Итого:	10343	

XIII. Ограждения и сооружения замощения) на участке

Литера	Наименование ограждения и сооружения	Материал, конструкция	Размеры			№ сборника	№ таблицы	длина	Стоимость извертеза по таблице	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина м	ширина, высота м	площадь м. кв.							

XIV. Общая стоимость (в руб.) *Балашовский*

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
<i>А</i>	<i>44440</i>	<i>34284</i>					<i>44440</i>	<i>34284</i>
<i>Б</i>	<i>10343</i>	<i>8244</i>	<i>505</i>	<i>404</i>			<i>10852</i>	<i>8648</i>
	<i>58083</i>	<i>45511</i>	<i>504</i>	<i>404</i>				
					<i>Итого:</i>		<i>58592</i>	<i>45511</i>

« *25* » *мая* 19 *90* г.
« *4* » *авг* 19 *90* г.



Составил: *Кашин*
Проверил: *Шерст*
Начальник: *Шерст*

XV. Отметка о последующих обследованиях:

Дата обследования	« <i> </i> » <i> </i> 19 <i> </i> г.	« <i> </i> » <i> </i> 19 <i> </i> г.	« <i> </i> » <i> </i> 19 <i> </i> г.
Обследовал			
Проверил			



Балаев Илья Викторович

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-1119

Дата выдачи 07.02.2024

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020242-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Балаеву Илье Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «РосОценка», Москва 2021 г., № 1314/494





11463536



ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 0991R/776/0000087/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «14» сентября 2023 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

Балаев Илья Викторович
Дата рождения 17.08.1989
ИНН: 100121852644
Паспорт серия 8609 номер 961626
Выдан Отделом УФМС России по Республике Карелия в г. Петрозаводске 23.09.2009

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a8be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- подтверждает, что объект, указанный в графе «Место осуществления застрахованной деятельности», не относится к объектам, перечисленным в п.6) раздела Исключения Условий страхования по Полису-Оферте;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «01» октября 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» сентября 2024 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

Страховая премия

3 200,00 (Три тысячи двести и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «29» сентября 2023 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

ДИПЛОМ	О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ	782401695899	Регистрационный номер	ПП-095
Документ о квалификации	Города	Санкт-Петербург	Дата выдачи	30 декабря 2014

Настоящий диплом свидетельствует о том, что	Балаев Илья Викторович
(подпись) профессиональную переподготовку в (на) Частном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Невский институт управления и дизайна»	Решением от 18 декабря 2014 года
Диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере	ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)



(подпись) председатель комиссии
 (подпись) руководитель
 (подпись) секретарь