

Частнопрактикующий оценщик Балаев Илья Викторович

г. Петрозаводск, пр. Первомайский, д. 30
тел.: 8-909-572-95-45; e-mail: vit-shpak@yandex.ru

ОТЧЕТ № 1198-06-24-2

**об оценке рыночной стоимости здания бани, площадью 268,4 кв.м.
(кадастровый номер: 10:21:0000000:1280) и
земельного участка, площадью 1 067 кв.м. (кадастровый номер:
10:21:0030121:193), расположенных по адресу:
Республика Карелия, Пряжинский район,
п. Чална, д. б/н**



Дата оценки: *21 июня 2024 г.*

Дата составления отчета: *05 июля 2024 г.*

Заказчик: *Администрация Пряжинского
национального муниципального района*

г. Петрозаводск, 2024 г.

Уважаемый Дмитрий Анатольевич!

В соответствии с договором от 21.06.2024 г. № 1198-06-24 Частнопрактикующим оценщиком Балаевым Ильей Викторовичем произведена оценка рыночной стоимости здания бани, площадью 268,4 кв.м. (кадастровый номер: 10:21:0000000:1280) и земельного участка, площадью 1 067 кв.м. (кадастровый номер: 10:21:0030121:193), расположенных по адресу: Республика Карелия, Пряжинский район, п. Чална, д. б/н, по состоянию на 21 июня 2024 г.

*Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки.
Подробное изложение методики оценки содержится в отчете.*

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. № 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.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, анализ рынка, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на моем опыте и профессиональных знаниях.

Рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки, составляет:

- здание бани (кадастровый номер: 10:21:0000000:1280):

1 007 000 (Один миллион семь тысяч) рублей без учета НДС;

- земельный участок (кадастровый номер: 10:21:0030121:193):

1 101 000 (Один миллион сто одна тысяча) рублей без учета НДС.

Если у Вас возникнут вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Надеюсь на дальнейшее сотрудничество.

**Дипломированный Оценщик
Член Ассоциации
Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»**

Балаев И.В.

Оглавление

1. Общие сведения.....	4
1.1. Задание на оценку.....	4
1.2. Основные факты и выводы.....	5
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	5
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	6
2. Основные предположения и ограничивающие условия.....	7
3. Основные термины и определения, используемые при оценке.....	8
4. Объем и этапы исследования.....	9
5. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
5.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	14
5.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	14
5.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	14
6. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	14
6.1. О текущей ситуации в российской экономике.....	14
6.2. О текущей ситуации в регионе (Республика Карелия).....	19
7. Анализ наиболее эффективного использования.....	24
8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	25
8.1. Обоснование использования или отказа подходов в оценке.....	30
8.2. Сравнительный подход.....	31
8.3. Доходный подход.....	48
8.4. Затратный подход.....	49
9. Согласование результатов.....	50
10. Список нормативных документов и литературы.....	51
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	52

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Точное описание объекта оценки и его адрес	Здание бани, площадью 268,4 кв.м. (кадастровый номер: 10:21:0000000:1280) и земельный участок, площадью 1 067 кв.м. (кадастровый номер: 10:21:0030121:193), расположенный по адресу: Республика Карелия, Пряжинский район, п. Чална, д. б/н
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Здание бани, площадью 268,4 кв.м. (кадастровый номер: 10:21:0000000:1280) и земельный участок, площадью 1 067 кв.м. (кадастровый номер: 10:21:0030121:193), расположенный по адресу: Республика Карелия, Пряжинский район, п. Чална, д. б/н
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Выписки из ЕГРН; - Технический паспорт
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Документ, подтверждающий имущественные права	Выписки из ЕГРН
Основание для проведения оценки	Договор № 1198-06-24 от 21.06.2024 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата проведения оценки (осмотра)	21 июня 2024 г.
Срок проведения оценки	21 июня 2024 г. – 05 июля 2024 г.
Дата и номер составления отчета	05 июля 2024 г. № 1198-06-24-2
Назначение оценки (предполагаемое использование результатов оценки)	Для продажи, принятия управленческих решений. В соответствии с назначением оценки - результат должен быть выражен точной величиной, без определения возможных границ интервала
Ограничения предполагаемого использования	Только для указанных целей
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Ограничения (обременения) не выявлены
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Реквизиты собственника	Администрация Пряжинского национального муниципального района. ИНН: 1021180042; КПП: 102101001. ОГРН: 1021001151302 от 19.11.2002 г. Адрес: 186120; РК, Пряжинский район, пгт. Пряжа, ул. Советская, д. 61. Казначейский счет: 03231643866390000601 ОТДЕЛЕНИЕ-НБ РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Карелия г.Петрозаводск. БИК: 018602104
Текущее использование объекта	Не используется по назначению
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. п. 3

1.2. Основные факты и выводы

Объект оценки	Здание бани, площадью 268,4 кв.м. (кадастровый номер: 10:21:0000000:1280) и земельный участок, площадью 1 067 кв.м. (кадастровый номер: 10:21:0030121:193), расположенный по адресу: Республика Карелия, Пряжинский район, п. Чална, д. б/н
Основание для проведения оценки	Договор № 1198-06-24 от 21.06.2024 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Сравнительный подход	- Здание бани: 1 007 000 (Один миллион семь тысяч) рублей без учета НДС. - Земельный участок: 1 101 000 (Один миллион сто одна тысяча) рублей без учета НДС
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости	- Здание бани: 1 007 000 (Один миллион семь тысяч) рублей без учета НДС. - Земельный участок: 1 101 000 (Один миллион сто одна тысяча) рублей без учета НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик отчета	Администрация Пряжинского национального муниципального района. ИНН: 1021180042; КПП: 102101001. ОГРН: 1021001151302 от 19.11.2002 г. Адрес: 186120; РК, Пряжинский район, пгт. Пряжа, ул. Советская, д. 61. Казначейский счет: 03231643866390000601 ОТДЕЛЕНИЕ-НБ РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Карелия г.Петрозаводск. БИК: 018602104
Оценщик	Частнопрактикующий оценщик Балаев Илья Викторович
ИНН	100121852644
Паспортные данные	Серия 8609 № 961626, выдан 23.09.2009 г. Отделом УФМС России по РК в г. Петрозаводске
Адрес	Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Первомайский, д. 30
Электронный адрес	Vit-shpak@yandex.ru
Телефон	8-909-572-95-45
Реквизиты	Расч. счет: 40802810122330001024 в ПАО «БАНК УРАЛСИБ». Корр. счет: 30101810800000000706; БИК: 044030706
Сведения о членстве в СРО	Свидетельство № С-1119 от 07.02.2024 г. о членстве в Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ». Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 07.02.2024 г. Включен в реестр членов 07

	февраля 2024 г., регистрационный № 1435
Страховой полис	Страховой полис № 0991R/776/0000087/ от 14.09.2023 г., 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 № 037088-1 от 24.05.2024 г. («Оценка недвижимости»)
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Сторонние организации и специалисты не привлекались

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРОО Ассоциация «РОО».

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

2. Основные предположения и ограничивающие условия

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

1. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки.

2. Считается, что информация, предоставленная третьими сторонами, на которой основывается весь отчет или его часть, достоверна, но ее проверка не производилась во всех случаях.

3. За изменение рыночных условий ответственность не несетя, и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или условия, которые произойдут после даты оценки, не предполагается.

4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, и иных факторов, изменения местного и федерального законодательства, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на результат оценки.

5. Все документы и информация представлены заказчиком, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

6. Владелец прав на здание не имеет споров по поводу площади и границ оцениваемого здания.

7. Владелец гарантирует, что здание не ограничено в обороте и не изъято из оборота.

8. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускается.

9. Ни Оценщик, ни любое физическое лицо, подписывающее или связанное с этим отчетом, не обязано давать показаний, связанных с данным отчетом, или выступать в суде или другом органе судопроизводства, за исключением тех случаев, оговариваемых отдельными договорами.

10. Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с оцениваемым объектом и исходит из того, что он не является предметом залога.

11. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

12. Данный отчет был составлен только для указанных целей и не должен использоваться для других целей.

13. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, использование отдельных положений и выводов отчета является некорректным.

14. Осмотр объекта оценки и фотофиксация производился 21.06.2024 г.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости здания не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

16. Итоговая величина стоимости здания, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.

3. Основные термины и определения, используемые при оценке

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).

Дата оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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 земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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.

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 аренды - объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется.

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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 представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Подходы, применяемые при определении величины рыночной арендной платы, во многом основываются на тех же принципах, что и при определении рыночной стоимости имущества. Таким образом, **рыночная арендная ставка (ставка аренды)** - это наиболее вероятная плата (ставка аренды), за которую объект может быть сдан на открытом конкурентном рынке при всех условиях, удовлетворяющих справедливым торгам, когда арендодатель и арендатор действуют честно и осознанно, и цена не назначается под давлением.

Сравнительный подход - 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.

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.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

4. Объем и этапы исследования

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.

5. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки – здание бани, площадью 268,4 кв.м. (кадастровый номер: 10:21:0000000:1280) и земельный участок, площадью 1 067 кв.м. (кадастровый номер: 10:21:0030121:193), расположенный по адресу: Республика Карелия, Пряжинский район, п. Чална, д. б/н.

Фотографии и местоположение объекта оценки на карте представлены ниже.

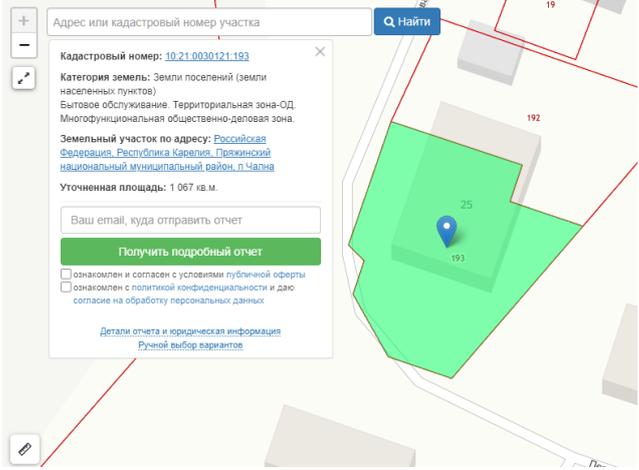
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписки из ЕГРН;
- Технический паспорт.

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

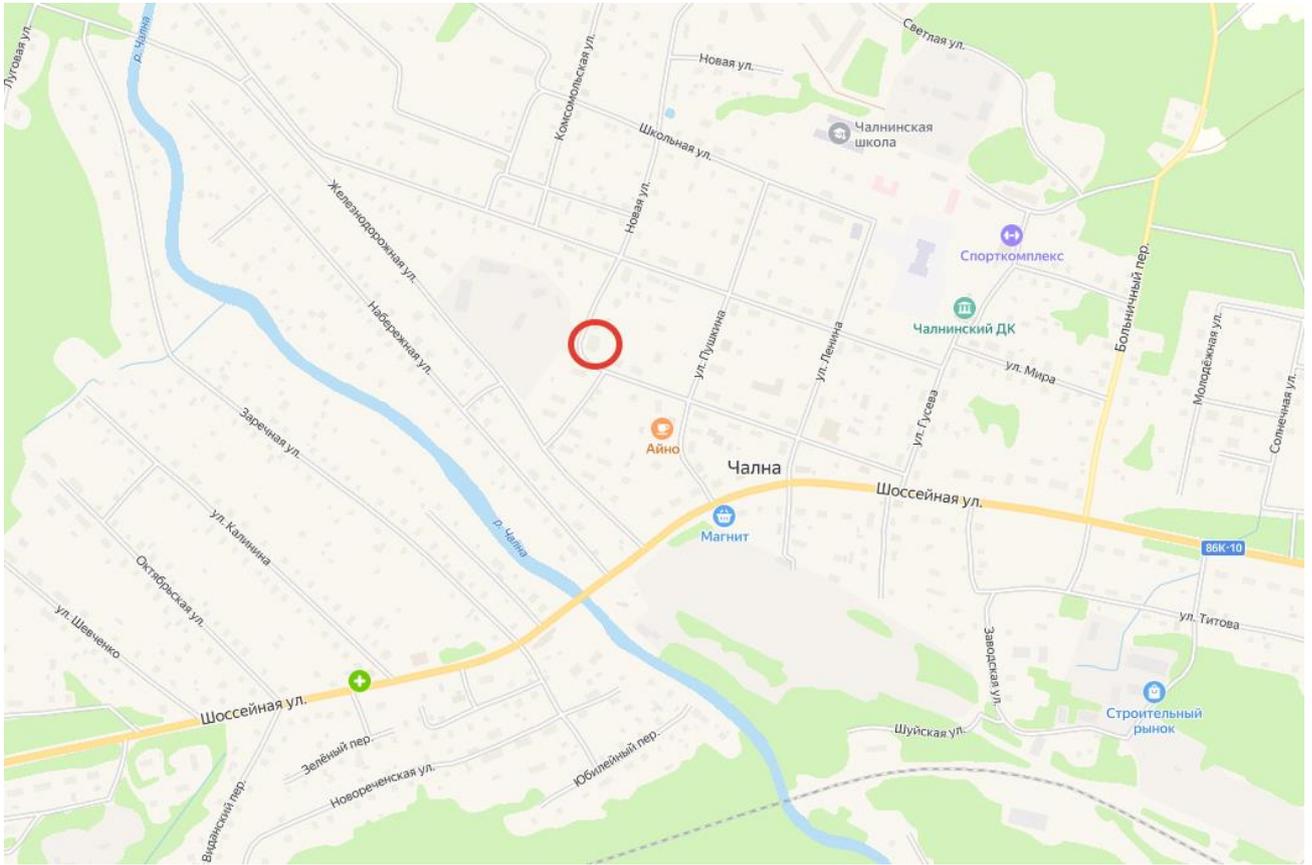
Наименование параметра	Характеристика
Местоположение	Республика Карелия, Пряжинский район, п. Чална, д. б/н (кадастровый номер: 10:21:0000000:1280)
Имущественные (оцениваемые) права	Собственность
Наименование Объекта оценки	Нежилое – Здание бани
Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	268,4
Полезная (арендопригодная) площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	268,4
Фундамент	Бутовый ленточный
Материал стен	Кирпичные, оштукатурены
Перегородки	-
Перекрытия	Ж/б плиты
Крыша	Шифер
Материал окон	Двойные створные
Дверные проемы	Простые
Наличие каркаса	-
Год постройки	1964
Этажность	1
Коммуникации	Электричество, водоотведение, водопровод, отопление – от котельной
Высота потолков, м.	3,34
Состояние отделки	Керамическая плитка, побелка, покраска
Состояние имущества	Общее состояние здания - неудовл. Физический износ здания в соответствии с данными технического паспорта: 51% Экспертно – 70%
Наличие витринных окон	Нет
Отдельный вход	Есть
План/экспликация 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

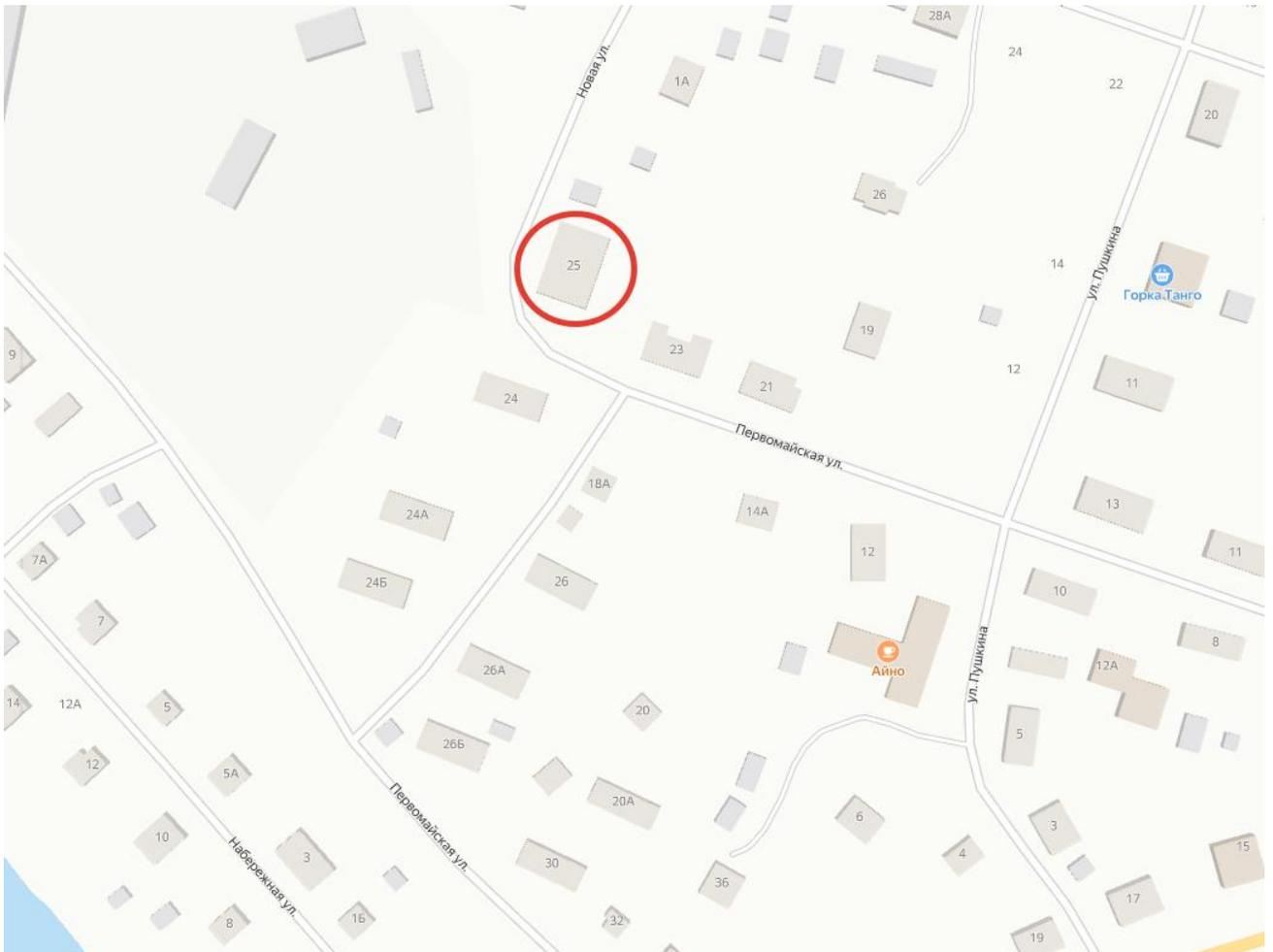
Земельный участок	
Площадь земельного участка, кв.м.	1 067
Кадастровый номер	10:21:0030121:193
Кадастровая стоимость	530517.72
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Бытовое обслуживание. Территориальная зона-ОД. Многофункциональная общественно-деловая зона
Форма участка	<p>Публичная кадастровая карта России на 09.07.2024</p> <p>Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы проверить права собственности и обременения</p> 
Состояние земельного участка	Хорошее

Характеристика местоположения Объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	Транспортная доступность – хорошая
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: индивидуальные жилые дома
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/)



Местоположение оцениваемого здания на карте п. Чална



Местоположение оцениваемого здания на карте п. Чална

Фотографии объекта оценки:



5.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Оцениваемое здание представляет собой нежилое кирпичное одноэтажное здание бани, общей площадью 268,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Карелия, Пряжинский район, п. Чална, д. б/н. Состояние здания неудовлетворительное (двери и окна отсутствуют, кровля частично отсутствует, стены – многочисленные трещины и осыпание отделки). Здание расположено в приближенном к центру города районе. Транспортная доступность к объекту оценки хорошая – грунтовая дорога проложена непосредственно до здания. В районе расположения здания расположены: индивидуальные жилые дома. Остановки общего пользования расположены на расстоянии около 450 м.

5.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Оцениваемое здание не используется по назначению.

5.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

При проведении оценки, других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на стоимость объекта оценки не выявлено.

6. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

6.1. О текущей ситуации в российской экономике

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 внутривластных 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)

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 т/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

(изменение в рублях в текущих ценах)

		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

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 бóльшая 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 энергоёмких 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 под строительство вышеуказанных объектов.

Информация доступна на сайте:
<https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20январь.pdf>.

6.2. О текущей ситуации в регионе (Республика Карелия)

Основные экономические показатели

	Январь 2024	В % к		Справочно январь 2023 в % к январю 2022
		декабрю 2023	январю 2023	
Индекс промышленного производства ¹	х	69,3	96,9	91,9
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	276,7	93,2	96,9	103,1
Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн руб.	1770,8	22,5	62,6	в 2,0р.
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	54,6	в 2,3р.	111,1	101,2
Оборот розничной торговли, млн руб.	13612,8	71,8 ²	99,4 ²	96,3 ²
Оборот общественного питания, млн руб.	874,6	87,5 ²	100,0 ²	105,4 ²
Объём платных услуг населению, млн руб.	4783,3	96,2 ²	104,8 ²	107,5 ²
Индекс потребительских цен	х	101,2	107,5	112,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок ³	х	100,3	129,2	86,4
Численность зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,3	89,4	55,6	81,5

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года. Разработка и корректировка данных по индексам производства осуществляется в соответствии с «Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства».

² В сопоставимых ценах.

³ 2023 г. – данные предварительные.

Основные социальные показатели

	Декабрь 2023	В % к		2023	2023 в % к 2022	Справочно	
		ноябрю 2023	декабрю 2022			декабрь 2022 в % к декабрю 2021	2022 в % к 2021
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника номинальная, руб. реальная	84556,7 х	133,8 133,2	112,2 104,2	64437,0 ¹ х	111,9 105,6	110,7 99,1	113,9 99,3

¹ Предварительные данные.

Индекс промышленного производства 1 в январе 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года 104,9%.

Объём продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, население) в январе 2024г. в фактических ценах составил 276,7 млн рублей.

К 1 февраля 2024г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по оценке, составило 18,0 тыс. голов (из него коров – 9,1 тыс. голов), свиней – 1,3 тыс. голов, овец и коз – 4,2 тыс. голов.

В сельскохозяйственных организациях к 1 февраля 2024г. поголовье крупного рогатого скота, по оценке, составило 14,6 тыс. голов (из него коров – 7,7 тыс. голов). По сравнению с 1 февраля 2023г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 4,9%, в том числе поголовье коров увеличилось на 0,2%. В январе 2024г. в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по оперативным расчётам, производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось по сравнению с январём 2023 года на 14,8%, производство молока снизилось – на 4,7%, яиц - на 16,9%.

Объём отгруженных товаров собственного производства, работ услуг, выполненных собственными силами (по виду деятельности «Лесозаготовки»), в январе 2024 года составил 788,9 млн рублей (на 6,4% больше, чем в январе 2023 года).

Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в январе 2024г. составил 1568,0 млн рублей, что в действующих ценах на 13,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2024г. составил 1770,8 млн рублей, что на 37,4% (в сопоставимых ценах) меньше, чем в январе 2023г.

В январе 2024г. на территории республики введено в действие 378 жилых зданий (742 квартиры) общей площадью 54,6 тыс. кв. метров.

Оборот розничной торговли в январе 2024г. составил 13612,8 млн рублей, что в товарной массе на 0,6% меньше, чем за соответствующий период предыдущего года.

В январе 2024г. зарегистрировано 48 новых организаций, официально ликвидировано 112.

В январе 2024г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,2%, в том числе на продовольственные товары – 101,7%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 101,4%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания по Республике Карелия в январе 2024г. составила 6870,92 рубля в расчёте на месяц и по сравнению с декабрём 2023г. выросла на 2,0% (в январе 2023г. выросла на 0,8%).

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в январе 2024г. составил 100,5%, (в январе 2023г. – 100,1%).

Индекс цен в 4 квартале 2023 г. к предыдущему кварталу на первичном рынке жилья составил 101,8%, на вторичном рынке жилья – 102,1%.

В январе 2024г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции к предыдущему месяцу составил 102,1%.

По предварительным данным индекс тарифов на грузовые перевозки в январе 2024г. по сравнению с декабрём 2023г. составил 101,0%.

За январь-декабрь 2023г. положительный сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций в действующих ценах составил 35266,0 млн рублей. За соответствующий период 2022г. организациями сопоставимого круга был получен положительный сальдированный финансовый результат в сумме 60345,6 млн рублей.

За 2023 год объём денежных доходов населения составил 315355,1 млн рублей и увеличился на 10,5% по сравнению с 2022 годом.

Из общей численности занятых в организациях в декабре 1 2023г. 130,9 тыс. человек являлись штатными работниками (без учёта совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось ещё 6,7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещённых рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в декабре 2023г. составило 137,5 тыс. человек и уменьшилось по сравнению с декабрём 2022г. на 1,4%.

К концу января 2024г. в государственной службе занятости состояли на учёте 2871 человек, не занятых трудовой деятельностью, из них 2340 имели статус безработного.

За январь-декабрь 2023 года отмечалось снижение числа родившихся и числа умерших по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

В стране, и в частности в Республике Карелия, происходит снижение общего уровня социально-экономического развития и инвестиционной привлекательности.

Источник информации: <https://10.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Социально-экономическое%20положение%20Республики%20Карелия%20за%20январь%202024%20года.pdf>

Определение сегмента рынка

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация рынка недвижимости — это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Объект оценки представляет собой нежилое одноэтажное здание бани, расположенное на территории п. Чална Пряжинского района Республики Карелия. 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. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);

- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

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

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

Вывод: При анализе сегментации рынка недвижимости было установлено, что Объект оценки относится к коммерческой недвижимости (вторичный рынок).

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 НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости:

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

Вывод: Объект оценки расположен в приближенном к центру п. Чална районе и представляет собой нежилое здание коммерческого назначения.

Вывод 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 приближенном к центру п. Чална. В ближайшем окружении объекта оценки расположены жилые индивидуальные дома. Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью. Характеристики местоположения положительно влияют на ликвидность объекта оценки.

Физическое и функциональное состояние. Здание находится в неудовлетворительном состоянии. По результатам осмотра общее физическое состояние помещений оценивается как ниже среднего. Объект оценки можно эксплуатировать после проведения капитального ремонта. Неудовлетворительное физическое состояние объектов отрицательно влияет на их ликвидность.

Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов. Проблемы с правоустанавливающими и техническими документами нет, положительно влияет на ликвидность объекта оценки.

Площадь объекта оценки (количество объектов). Площадь объекта (здание 268,4 кв.м.; земельный участок 1 067 кв.м.) типична для сегмента рынка коммерческой недвижимости, что может положительно 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:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

На основании проведенного анализа, а также на основании консультаций со специалистами агентств недвижимости занимающихся реализацией недвижимости, оценщиком сделан вывод, учитывая площадь объекта оценки, он обладает средней ликвидностью и может быть реализован по стоимости определенной в настоящем Отчете об оценке в срок 3-6 месяцев, при условии использования активных технологий продаж и продвижения объекта на рынке.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

Для определения спроса и предложения на рынке, к которому относится объект оценки, оценщик обращался к следующим источникам информации:

- сайт бесплатных объявлений «AVITO.RU» (<https://www.avito.ru/kareliya/>);
- сайт Промышленно-коммерческой недвижимости «ПКН» (<http://www.pkn.onego.ru/>; тел.: 76-67-67; 76-68-68; 78-47-47);
- сайт центра недвижимости «СИТИ» (<http://cityptz.ru/>; тел.: 59-44-00; 55-55-15; 26-03-04; 28-12-26);
- сайт объявлений «ARENDA-PTZ.RU» (<http://arenda-ptz.ru/>);
- сайт администрации Петрозаводского городского округа (<http://www.petrozavodsk-mo.ru/>);
- сайт ГУП РК «Фонд государственного имущества Республики Карелия» (<http://fond.onego.ru/>);
- сайт «Поместье» (<http://pomestie-karelia.ru/>; тел.: 59-28-77; 8-911- 411-70-70);
- официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов (<http://www.torgi.gov.ru/>);
- сайт бюро недвижимости «Карелпоисковик» (<http://www.karelpoviskovik.ru/>);
- сайт «Недвижимость Карелии» (<http://kareliam2.net/>);
- собственная база оценщика.

7. Анализ 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

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	+	+	+	+	Да
Производственно-складское	-	-	-	-	Нет

В результате тестирования получены следующие результаты:

Вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки – в качестве объекта торгово-офисного назначения.

8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Проведение оценочных анализа и расчетов предполагает использование трех подходов к оценке, в основу которых положены интересы и побуждения сторон, потенциально участвующих в сделке, и характер конъюнктуры конкретного рынка:

- сравнительный, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки (спрос, предложение, конкуренция, ограничения и т.п.);
- затратный, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) продавца (производителя) объекта оценки на его стоимость;
- доходный, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) покупателя (инвестора) объекта оценки на его стоимость.

Сравнительный подход

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Отсюда следует, что метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован

оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) 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. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В соответствии с ФСО 7, раздел VII:

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

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка,
- состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Доходный подход

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный покупатель или инвестор приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода существует два основных метода оценки стоимости имущества: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации

Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы.

Метод дисконтирования денежных потоков

Дисконтирование денежных потоков – это конвертация потока будущих доходов в текущую стоимость. Метод дисконтирования денежных потоков применяется в случаях, если динамика изменения дохода значительна или изменения имеют нерегулярный характер.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды и платных услуг для сравнимых объектов при условии 100 % загрузки. Оценка осуществляется на определенный прогнозный период или с учетом ретроспективных данных.

2. Оценка потерь от загрузки и невзысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, его динамики (трендов) применительно к оцениваемому имуществу. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциальной валовой выручки, а итоговый показатель является действительным (эффективным) валовым доходом.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Полученная величина вычитается из эффективного валового дохода, а итоговый показатель является балансовой прибылью предприятия.

4. Балансовая прибыль уменьшается на величину налогов (налог на недвижимость и земельные платежи), процентных выплат (страховые платежи) и расходы в фонд возмещения. В результате получается чистая прибыль.

5. Полученный чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта оценки различными способами (метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков). Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

6. Определяется текущая стоимость остаточной стоимости объекта оценки (в случае применения метода дисконтирования денежных потоков).

7. Окончательная стоимость объекта оценки доходным подходом рассчитывается как сумма текущей стоимости и текущей остаточной стоимости объекта оценки, если планируется получение доходов от объекта в течение ряда лет и его последующая продажа в конце последнего периода (или при предположении стабилизации потока доходов).

8. В соответствии с ФСО 7, раздел VII:

«23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.»

Затратный подход

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и исходит из того, что инвестор, проявляя должную предусмотрительность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величину стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке подобных объектов.

Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости имущества с учетом предпринимательской прибыли за вычетом накопленного износа и оценки земельного участка (для объектов недвижимости).

Основные этапы процедуры при данном методе:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.

2. Расчет рыночной стоимости возведения новых аналогичных объектов для получения полной восстановительной стоимости имущества.

3. Расчет предпринимательской прибыли оцениваемого объекта.

4. Добавление к рассчитанной восстановительной стоимости предпринимательской прибыли оцениваемого объекта.

5. Определение величины физического, функционального и внешнего износа объекта оценки.

6. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости имущества.

В соответствии с ФСО 7, раздел VII:

«24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости».

8.1. 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 соответствии с ФСО 7, раздел VII:

«25. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.»

В целях применения сравнительного подхода на основании проведенного анализа можно сделать вывод, что на рынке присутствует достаточное количество аналогов, схожих с объектом оценки по основным параметрам.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Применение затратного подхода в нашем случае не представляется корректным с учетом специфики оцениваемого имущества (Земельный участок).

Отказ от применения доходного подхода. Применение доходного подхода, который позволяет оценить рыночную стоимость объекта оценки в зависимости от ожидаемых в будущем доходов, которые могут быть получены владельцем имущества в течение будущих лет, в данном Отчете представляется недостаточно приемлемым. В условиях нестабильности (выхода из кризиса) Оценщик не может достоверно определить величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Согласно п. 4 ФСО 3 (принцип однозначности) «содержание отчета не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке». Согласно заданию на оценку, объектом оценки является только земельный участок, имеющий свой уникальный кадастровый номер, не смотря на то, что на нем расположено здание бани. В связи с вышеизложенным, Оценщик вынужден отказаться от применения доходного подхода в настоящем отчете.

Согласно материалам XII Международного конгресса оценщиков «Информационно аналитическое обеспечение индивидуальной и массовой оценки недвижимости» проведенного 16 декабря 2010 г. в г. Москва:

«Среди важных моментов следует отметить следующее. Номинально сохранена доктрина трех подходов к оценке. Однако введено представление об иерархии трех подходов, аналогичное представлениям в бухгалтерских измерениях:

- подход сравнения продаж («прямого рыночного сравнения») имеет приоритет в условиях, когда его можно применить,
- доктрина обязательного применения и координации трех подходов не находит подтверждения в новом проекте МСО»¹.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов Оценщик принял решение отказаться от их применения в рамках данного Отчёта затратного и доходного подходов при оценке имущества, по которому можно применить подход сравнения продаж.

На заключительном этапе оценки производится обобщение (согласование) результатов оценки, полученных разными методами. В процессе выбора итогового значения стоимости учитывается цель и назначение оценки, достоверность и надежность информации, использованной при применении того или иного метода, применимость того или иного метода оценки для данной цели и данного типа объекта.

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

8.2. Сравнительный подход

Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

В методе сравнения продаж предполагается, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта. Для использования сравнительного подхода необходимо выбрать несколько аналогов. Для этого можно использовать любую имеющуюся информацию: газетные источники, базы данных, конфиденциальные сведения и т.п.

Поскольку земельные участки, приносящие доход часто различаются по площади и размеру расположенных на них улучшений, при проведении сравнения проданных участков с оцениваемым участком цены продаж выражаются в стоимости единицы сравнения (1 гектар, 1 квадратный метр и т.п.).

Данный метод является самым надежным в мировой практике оценки. Исходя из имеющейся информации, оценщик посчитал возможным определить рыночную стоимость земельного участка с достаточной степенью достоверности с использованием метода сравнения продаж.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Этапы выполнения работ при оценке с использованием рыночного подхода:

- при анализе необходимо выбрать не менее 3-5 аналогов сопоставимых с оцениваемым объектом;
- собрать и проверить достоверность информации о сделках по каждому отобранному объекту;
- выбрать единицу сравнения (в нашей оценке 1 кв.м. общей площади);
- провести корректировки цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с различиями между ним и объектом оценки;
- согласовать скорректированные цены сопоставимых объектов и прийти к показателю стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование;
- физические характеристики (рельеф, площадь и т.д.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура.

Оценщиком проведено исследование рынка земли в Пряжинском районе, а так же по всей Республике Карелия. Проанализировав предложения по продаже и сделкам земельных участков аналогичных объекту оценки, оценщик выявил три объекта схожего назначения, расположенные в пгт. Пряжа - информация по которым представлена ниже. Основной источник информации: сайт бесплатных объявлений «AVITO.RU» (<https://www.avito.ru/>).

Информация по объектам-аналогам

№ аналога п/п	Местоположение аналогов	Площадь, м.кв.	Цена, руб.	Краткая информация	Источник информации
1	Республика Карелия, Пряжинский	1 200	1 200 000 (предложение)	Категория земель: земли населенных пунктов;	Сайт бесплатных объявлений «AVITO.RU» -

	район, пгт. Пряжа, Павлова Пряжа. Кадастровый номер: 10:21:0010406:56			разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Предложение от 19.06.2024 г.	https://www.avito.ru/ . Скриншот представлен в Приложении
2	Республика Карелия, Пряжинский район, пгт. Пряжа, урочище Шаньгимо. Кадастровый номер: 10:21:0010802:6	1 500	700 000 (предложение)	Категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Предложение от 07.06.2024 г.	Сайт бесплатных объявлений «AVITO.RU» - https://www.avito.ru/ . Скриншот представлен в Приложении
3	Республика Карелия, Пряжинский район, пгт. Пряжа, урочище Шаньгимо. Кадастровый номер: 10:21:0010802:12	1 500	750 000 (предложение)	Категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Предложение от 19.06.2024 г.	Сайт бесплатных объявлений «AVITO.RU» - https://www.avito.ru/ . Скриншот представлен в Приложении

Единицы сравнения - это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом; выбор их напрямую влияет на результат. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. Это способ быстрого доведения стандартной информации до инвесторов или перспективных покупателей на конкретном рынке.

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

В качестве единицы цены площади неосвоенного земельного участка используются цены за 1 га (сельскохозяйственные и лесные угодья либо территории промышленной зоны и т.п.), за 1 сотку (под строительство индивидуального дома, коттеджа, загородной дачи), за 1 кв.м. (под строительство зданий, гаражей, торговых киосков, павильонов и прочего на городской территории). Принятие в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

1. Условия (тип) сделки. Под данным фактором понимается учет факторов, отражающих нетипичные рыночные отношения между покупателем и продавцом, т.е. наличие деловых и родственных связей, незаконного давления и вынуждающих обстоятельств.

Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Величина скидки на торг определена на среднем уровне цен земельных участков под коммерческую застройку в размере – 15,7 % (Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» Часть 2. / под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2022. – стр. 294) – информация представлена в таблице ниже.

В силу того, что все аналоги являются предложениями, а не сделками, то корректировка для них составляет – 15,7 %.

Таблица 123 . Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

2. Передаваемые права. Под данным фактором понимается поправка на приобретаемые права, это может быть право собственности, право аренды, право аренды с выкупом, с обременениями, например, долгосрочной арендой и т.п. Значимым ценообразующим фактором является оформленное право на земельный участок. На земельном рынке представлены земельные участки со следующими видами прав на землю:

1) Аренда (с особенностями в зависимости от срока):

- на срок до 1 года (договор аренды и право аренды не подлежат государственной регистрации);
- на срок более 1 года, но менее 49 лет (как правило, право аренды на срок до 10 лет называют краткосрочным, на срок 10 лет и более – долгосрочным);
- на 49 лет (долгосрочная аренда).

2) Право постоянного (бессрочного) пользования (для государственных и муниципальных учреждений, казенных предприятий, органов государственной власти и местного самоуправления).

3) Право собственности. Поправка на передаваемые права не проводилась, так как объекты-аналоги находятся в собственности.

Поправка на передаваемые права не проводилась, так как объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка принята в размере 0 %.

3. Дата сделки. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. Как правило, корректировке подлежат различия в ценах сделок/предложений, если объект-аналог продается в момент, отстоящий от даты оценки более чем на типичный срок экспозиции.

Так как разница между датой оценки и датой предложения у аналогов не составляет более 6 месяцев, то проведение корректировки не требуется и принята в размере 0 %.

4. Условия финансирования. Под данным фактором понимается учет разницы в стоимости заемного капитала при рыночной и контрактной нормах процента. Исходя из имеющейся практики, сложившейся на рынке на дату оценки, оценщик допускает типичные условия финансирования, за счет собственных средств на дату оценки. Поправка на условия финансирования не проводилась, так как объекты-аналоги продаются на условиях «полной оплаты». Корректировка принята в размере 0 %.

5. Разрешенное использование. Данный фактор учитывает возможные варианты застройки территории Объектов оценки и Аналогов. Например, земельные участки, предназначенные под строительство объектов торгово-административного назначения, стоят существенно дороже земельных участков, предназначенных под строительство объектов производственно-складского назначения, так же как и земельные участки под ИЖС стоят дороже участков под ИДС (индивидуальное дачное строительство). Наиболее эффективное использование для Объекта оценки будет – сельскохозяйственное использование, что соответствует текущему виду назначения.

На основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» Часть 2. / под ред. Л.А. Лейфера. - Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2022. – стр. 216, корректировка на разрешенное использование определяется согласно таблице, представленной ниже.

Объект оценки – это земельный участок под коммерческую застройку.

Все аналоги – это земельные участки под ИЖС - корректировка составляет 1,67 или +67%.

Таблица 76 . Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог			
		Земельные участки под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку
Объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	1,00	1,48	1,63
	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,68	1,00	1,10
	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

6. Площадь участка. Одним из основных ценообразующих факторов для недвижимости является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что объекты недвижимости меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. В связи с недостаточно развитым рынком оценщик вынужден применять аналоги, значительно отличающиеся по площади от

объекта оценки, так как информации о сопоставимых по площади объектов-аналогов в открытом доступе не выявлена.

На основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» Часть 2. / под ред. Л.А. Лейфера. - Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2022. – стр. 115 корректировка на площадь определяется согласно таблице, представленной ниже. Площадь объектов оценки разная, поэтому ниже в таблице представлены величины корректировок для каждого земельного участка. Площадь объекта оценки и всех аналогов попадает в диапазон «0-50 сот» - проведение корректировки не требуется.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³												
	Площадь, сот.	аналог										
		0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900- 1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

7. Местоположение. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» Часть 1. / под ред. Л.А. Лейфера. - Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2022. – стр. 249, корректировка на местоположение по районам населенного пункта определяется согласно таблице, представленной ниже.

Объект оценки и аналог № 1 расположены в центре деловой активности – корректировка составит 1,00 или 0%. Аналог №№ 2 и 3 расположены в зоне индивидуальных жилых домов - корректировка составит 1,18 или +18%.

Матрицы коэффициентов

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под индустриальную застройку		Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,18	1,20	1,38	1,33	1,38
	Центры деловой активности	0,85	1,00	1,02	1,18	1,13	1,17
	Зоны автомагистралей	0,83	0,98	1,00	1,15	1,10	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,72	0,85	0,87	1,00	0,96	0,99
	Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,89	0,91	1,04	1,00	1,04
	Окраины города, промзоны	0,73	0,85	0,87	1,01	0,96	1,00

8. Наличие электричества. Данный фактор учитывает наличие электричества у земельного участка. Земельные участки, имеющие электричество, стоят существенно дороже земельных участков, значительно удаленных.

Учитывая местоположение земельных участков, объект оценки и все аналоги не испытывают проблем с электрификацией, корректировку не проводим.

9. 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. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле (источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>):

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} – сумма корректировок n-го аналога;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка

Описание объекта	Республика Карелия, Пряжинский район, п. Чална, д. б/н. Кадастровый номер: 10:21:0030121:193	Республика Карелия, Пряжинский район, пгт. Пряжа, Павлова Пряжа. Кадастровый номер: 10:21:0010406:56	Республика Карелия, Пряжинский район, пгт. Пряжа, урочище Шаньгимо. Кадастровый номер: 10:21:0010802:6	Республика Карелия, Пряжинский район, пгт. Пряжа, урочище Шаньгимо. Кадастровый номер: 10:21:0010802:12
Назначение	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Стоимость, руб.		1 200 000	700 000	750 000
Площадь, кв.м.	1 067	1 200,00	1 500,00	1 500,00
Источник информации		Сайт объявлений "AVITO.RU" (https://www.avito.ru/)	Сайт объявлений "AVITO.RU" (https://www.avito.ru/)	Сайт объявлений "AVITO.RU" (https://www.avito.ru/)
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		1 000	467	500
Корректировка на торг, %		-15,7%	-15,7%	-15,7%
Скорректированная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		843	393	422
Права собственности	полное право	полное право	полное право	полное право
Корректировка на набор прав		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		843	393	422
Дата предложения (сделки)		19.06.2024	07.06.2024	19.06.2024
Корректировка на дату проведения оценки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		843	393	422
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		843	393	422
Вид разрешенного использования	коммерческое	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на вид разрешенного использования		67,0%	67,0%	67,0%
Скорректированная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		1 408	657	704
Площадь, кв.м.	1 067	1 200	1 500	1 500
Корректировка на площадь		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		1 408	657	704
Местоположение	центр деловой активности	центр деловой активности	зона индивидуальных жилых домов	зона индивидуальных жилых домов
Корректировка на местоположение		0,0%	18,0%	18,0%
Скорректированная		1 408	775	831

стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				
Инфраструктура (электричество)	есть	есть	есть	есть
Корректировка на инфраструктуру		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		1 408	775	831
Коэффициент вариации		35%		
Общая валовая коррекция, %		83%	101%	101%
Весовой коэффициент		0,378	0,311	0,311
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				1 032
Стоимость объекта оценки, руб.				1 101 144
Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)				1 101 000

Определение рыночной стоимости здания методом сравнения продаж

Оценщиком проведено исследование рынка коммерческой недвижимости в п. Чална, Пряжинском районе, а так же по всей Республике Карелия. Проанализировав предложения по продаже и сделкам недвижимости аналогичных объекту оценки, оценщик выявил три объекта схожего назначения - информация по которым представлена ниже. Основной источник информации: официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов (<http://www.torgi.gov.ru/>) и сайт бесплатных объявлений «AVITO.RU» (<https://www.avito.ru/>).

Описание объектов сравнения приведено в таблице ниже.

Информация по аналогам

Показатели	Местонахождение	Тип объекта	Назначение	Площадь здания (земельного участка), кв.м.	Стоимость, руб. с НДС	Права собственности	Дата предложения	Условия финансирования	Физическое состояние отделки	Источник информации
Объект оценки	Республика Карелия, Пряжинский район, п. Чална, д. б/н. Кадастровый номер: 10:21:0000000:1280	здание	коммерческое	268,4 (1 067)	-	полное право	-	рыночные	требуется значит. кап. ремонта	-
Аналог № 1	Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей, д. 19	здание	коммерческое	1700,5 (8666)	32 676 000	полное право	20.02.2023	рыночные	типовой ремонт	Сайт РФ для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000096360000000003_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)
Аналог № 2	Республика Карелия, Кемский район, г. Кемь, ул. Машинистов, д. 67	здание	коммерческое	55,3 (127,11)	874 570	полное право	27.05.2024	рыночные	требуется кап. ремонта	Сайт бесплатных объявлений «АВИТО» (https://www.avito.ru/kem/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_553_m_i_zu_12711_m_2971193409)
Аналог № 3	Республика Карелия, Медвежьегорский район, д. Лимбуши, ул. Центральная, д. 24	здание	коммерческое	267,7 (1500)	3 079 584	полное право	27.06.2024	рыночные	требуется кап. ремонта	Сайт РФ для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000053250000000003_2/(lotInfo:info)?fromRec=false)

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 наличие земельного участка.

В предлагаемых аналогах указанные стоимости включают в себя стоимость здания и стоимость земельного участка. Для правильного проведения корректировок для здания, необходимо определить и вычислить стоимость земельного участка.

Из расчетов, представленных выше, стоимость земельного участка составит 1 032 руб./кв.м., что и послужит корректировкой для извлечения стоимости земельного участка из общей стоимости аналога.

Корректировка на торг.

В расчетах мы используем цены предложений. Для аналогов, предлагаемых в аренду, применяем корректировку. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.), стр. 353.

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%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	10,9% - 14,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	12,4% - 15,3%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	12,2% - 15,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	14,6% - 17,5%

Скидка на цены офисных объектов класса С и ниже на неактивном рынке, составляет от 13,8%-16,2% (доверительный интервал). Для расчетов принимаем среднее значение доверительного интервала -15,0%.

Корректировка на набор прав.

Все объекты – аналоги предлагаются в аренду с полным правом собственности - корректировку не проводим.

Корректировка на дату проведения оценки (рыночные условия).

Корректировка на рыночные условия - учитывает дату совершения сделки и изменение цен в этот период. Аналоги №№ 2 и 3 предлагаются в аренду (сданы) в период приближенной к дате оценки - корректировку не проводим. Аналог № 1 предлагался 20.02.2023 г. – корректировка составит 9% (источник: сайт «Инфляция в России» - <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>).

Корректировка на условия финансирования.

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

Местоположение.

Рассчитаем корректировку на местоположение в соотношении заработной платы местоположения объекта оценки с аналогами. Величина средней заработной платы – показатель, отражающий средний уровень достатка населения в соответствующем регионе и, значит, платежеспособность потенциальных покупателей недвижимости.

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.), стр. 101. Информация о средней заработной плате представлена на сайте <https://bdex.ru/>.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.

Таблица 32. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)

Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц	Город расположения объекта аналога												
	66-70	63-66	60-63	57-60	54-57	51-54	48-51	45-48	42-45	39-42	36-39	33-36	30-33
66-70	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	1,14	1,17	1,21	1,25	1,30	1,35	1,41	1,47
63-66	0,97	1,00	1,02	1,05	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,26	1,31	1,37	1,44
60-63	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,08	1,12	1,15	1,19	1,23	1,28	1,34	1,40
57-60	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,16	1,20	1,25	1,30	1,37
54-57	0,90	0,93	0,95	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,13	1,17	1,22	1,27	1,33
51-54	0,88	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,18	1,24	1,29
48-51	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,11	1,15	1,20	1,26
45-48	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,22
42-45	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,08	1,12	1,18
39-42	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,88	0,90	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,14
36-39	0,74	0,76	0,78	0,80	0,82	0,84	0,87	0,90	0,93	0,96	1,00	1,04	1,09
33-36	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,05
30-33	0,68	0,70	0,71	0,73	0,75	0,77	0,80	0,82	0,85	0,88	0,92	0,96	1,00

Средняя заработная плата, где расположен объект оценки (п. Чална) составляет 40 090 руб./месяц. У аналога № 1 (г. Костомукша) = 53 070 руб./ месяц – корректировка составит 0,88 или -12%. У аналога № 2 (г. Кемь) = 51 940 руб./месяц – корректировка составит 0,88 или -12%. У аналога № 3 (Медвежьегорский район) = 42 340 руб./месяц – корректировка составит 0,96 или -4%.

Корректировка на площадь.

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.), стр. 213.

Таблица 129. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Объект оценки	Аналог							
	до 30	от 30 до 50	от 50 до 150	от 150 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000	от 2000
до 30	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60	1,67	1,71
от 30 до 50	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	1,44	1,48
от 50 до 150	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28	1,34	1,37
от 150 до 250	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	1,25	1,29
от 250 до 500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08	1,13	1,16
от 500 до 1000	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00	1,04	1,07
от 1000 до 2000	0,60	0,69	0,75	0,80	0,88	0,96	1,00	1,03
от 2000	0,59	0,68	0,73	0,78	0,86	0,93	0,98	1,00

Объект оценки находится в диапазоне «250-500 кв.м.». Аналог № 1 находится в диапазоне «1000-2000 кв.м.» - корректировка составит 1,13 или +13%. и Аналог № 2 находится в диапазоне «50-150 кв.м.» - корректировка составит 0,84 или -16%. Аналог № 3 находится в диапазоне «250-500 кв.м.» - корректировка составит 1,00 или 0%.

Корректировка на расположение относительно «красной линии».

Стоимость объектов недвижимости офисного назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости объектов, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.), стр. 129.

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

Наименование коэффициента	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

Объект оценки и аналог № 2 расположены внутриквартально – корректировку не применяем. Аналог №1 и 3 расположены вдоль «красной линии» - корректировка составляет 0,83 или -17%.

Корректировка на физическое состояние здания.

Помещения, расположенные в новых зданиях и в отличном состоянии стоят, 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. Сравнительный подход» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.), стр. 294-296.

Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость¹⁶

Таблица 229

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые 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 – это здание в неудовлетворительном состоянии. Аналог № 1 - здание в хорошем состоянии. Аналог № 2 и 3 - здания в удовлетворительном состоянии.

Корректировка для аналога № 1 = $(1 - \text{ИзносОО}) / (1 - \text{ИзносАналога}) = (1 - 50,0 / 100) / (1 - 10,0 / 100) = 0,56$ или -44%.

Корректировка для аналогов № 2 и 3 = $(1 - \text{ИзносОО}) / (1 - \text{ИАналога}) = (1 - 50,0 / 100) / (1 - 30,0 / 100) = 0,71$ или -29%.

Корректировка на наличие отдельного входа.

Как правило, стоимость объектов офисного назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. Данная корректировка больше применима к встроенным помещениям, т.к. отдельно-стоящие здания всегда имеют отдельный вход - корректировку не проводим.

Корректировка на физическое состояние отделки.

Объекты, с хорошим ремонтом, как правило, дороже, чем объекты в неудовлетворительном состоянии и требующие ремонта.

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.), стр. 307.

Таблица 236. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует 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
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.83	0.91	1.00	1.08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.77	0.84	0.93	1.00

Объект оценки требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки). Аналог № 1 имеет типовой ремонт – корректировка составит 0,84 или -16%. Аналог № 1 и 2 требуют капитального ремонта (в т.ч. без отделки) – корректировка составит 1,00 или 0%.

Корректировка на доступ к объекту.

Данная корректировка характеризует влияние на стоимость объектов, расположенных на закрытой территории, доступ к которой ограничен (например, на территории промбазы).

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.), стр. 206.

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

В силу того, что объект оценки и все аналоги имеют неограниченный доступ, то корректировка не применялась.

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта.

Данная корректировка показывает зависимость удельной цены и удельной арендной ставки от таких параметров, как расстояние до ближайшей остановки, расстояние до ближайшей станции метро.

В силу того, что данная корректировка более применима для крупных городов, то в расчетах ее не используем.

Корректировка на концентрацию населения в районе нахождения объекта.

Данная корректировка сопоставима с корректировкой на местоположение, поэтому в расчетах не используем.

Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание).

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.), стр. 247.

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

Объект оценки и все аналоги – это отдельно-стоящие здания – корректировка не применялась.

Корректировка на материал стен.

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Объект оценки и все аналоги имеют капитальные стены - корректировка не проводилась.

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.

Результаты корректировок и расчеты приведены в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого здания

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объекта	Республика Карелия, Пряжинский район, п. Чална, д. б/н. Кадастровый номер: 10:21:0000000:1280	Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей, д. 19	Республика Карелия, Кемский район, г. Кемь, ул. Машинистов, д. 67	Республика Карелия, Медвежьегорский район, д. Лимбуши, ул. Центральная, д. 24
Назначение	Коммерческое (торгово-офисное)	Коммерческое (торгово-офисное)	Коммерческое (торгово-офисное)	Коммерческое (торгово-офисное)
Стоимость здания и земельного участка, руб. с НДС		39 211 200	874 570	3 695 501
Стоимость здания и земельного участка, руб. без НДС		32 676 000	728 808	3 079 584
Площадь здания, кв.м.	268,40	1700,50	55,30	267,70
Площадь земельного участка, кв.м.	1 067,00	8666,00	127,11	1500,00
Стоимость земельного участка, руб./кв.м.			1032,0	
Стоимость земельного участка, руб.	1 101 000	8 943 312	131 178	1 548 000
Стоимость здания без земельного участка, руб.		23 732 688	597 631	1 531 584
Стоимость здания без земельного участка, руб./кв.м.		13 956	10 807	5 721
Источник информации		Сайт "ГИС Торги" (https://torgi.gov.ru/new/public)	Сайт бесплатных объявлений "АВИТО" (https://www.avito.ru/)	Сайт "ГИС Торги" (https://torgi.gov.ru/new/public)
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		13 956	10 807	5 721
Предложение/сделка		сделка	предложение	сделка
Корректировка на торг, %		0,00%	-15,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		13 956	9 186	5 721
Права собственности	полное право	полное право	полное право	полное право
Корректировка на набор прав, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		13 956	9 186	5 721
Дата предложения (сделки)		20.02.2023	27.05.2024	27.06.2024
Корректировка на дату предложения (сделки), %		9,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		15 212	9 186	5 721
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		15 212	9 186	5 721
Местоположение	п. Чална	г. Костомукша	г. Кемь	Медвежьегорский район
Корректировка на местоположение		-12,0%	-12,0%	-4,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		13 387	8 084	5 492
Площадь	268,4	1 700,5	55,3	267,7
Корректировка на площадь (фактор масштаба)		13,00%	-16,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		15 127	6 790	5 492

Расположение относительно красной линии	внутриквартально	вдоль красной линии	внутриквартально	вдоль красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии		-17,00%	0,00%	-17,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		12 556	6 790	4 559
Физическое состояние здания	неудовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние здания		-44,00%	-29,00%	-29,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		7 031	4 821	3 237
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		7 031	4 821	3 237
Состояние отделки	треб. кап. ремонта	типовой ремонт	треб. кап. ремонта	треб. кап. ремонта
Корректировка на состояние отделки		-16,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		5 906	4 821	3 237
Ограниченность доступа к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка на ограниченность доступа к объекту		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		5 906	4 821	3 237
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	здание	здание	здание	здание
Корректировка на тип объекта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		5 906	4 821	3 237
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		5 906	4 821	3 237
Общая валовая коррекция, %		102%	72%	50%
Нескорректированная часть стоимости, %		-2%	28%	50%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, %			76%	
Весовой коэффициент		-0,026	0,368	0,658
Стоимость 1 кв.м. здания, руб. без НДС	3 750			
Стоимость здания, руб. без НДС	1 006 546			
Стоимость здания, руб. без НДС (округленно)	1 007 000			

Таким образом, рыночная стоимость здания, полученная сравнительным подходом, составляет: 1 007 000 (Один миллион семь тысяч) рублей без учета НДС.

8.3. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки, т. е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для всего региона.

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Подобный оцениваемому, объект недвижимости может оцениваться на основании доходного подхода, в основе которого лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

При прямой капитализации осуществляется оценка чистого операционного дохода за один временной период использования актива при условии, что он находится в стадии генерации типичных доходов, и оценка коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость, а в методе дисконтированных денежных потоков — чистый операционный доход в процессе использования актива за ряд прогнозных лет, включая чистый доход от реверсии (выручка от перепродажи) в конце прогнозного периода, оценку коэффициента дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т.п.).

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не для целей использования по прямому назначению, а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

В условиях чрезвычайно низкой активности на рынке недвижимости аналогичного назначения доходный подход использовать некорректно, поскольку в данном случае, невозможно спрогнозировать доходы на достаточно длительный срок, а так же корректно определить величину рыночной ставки аренды на дату оценки. Рынок аренды аналогичной недвижимости в районе объекта оценки не развит, это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Результат, полученный с использованием арендных ставок на недвижимость иного назначения, будет содержать слишком много слабо обоснованных корректировок, предположений и допущений, и, следовательно, будет недостоверен.

Данные причины оценщик считает основанием, достаточным для отказа от применения доходного подхода.

8.4. Затратный подход

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

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.

9. Согласование результатов

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости.

В ходе оценки оценщик проанализировал каждый подход для объекта оценки. Выявлено, что ввиду отсутствия объективной информации и невозможности применения установленной методики, ряд методов оценки объекта оценки применен не был.

Единственно возможным и наиболее достоверным методом явился затратный подход.

В силу того, что оценщиком был использован только один подход, то согласование результатов не требуется.

Рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки, составляет:

- здание бани (кадастровый номер: 10:21:0000000:1280):

1 007 000 (Один миллион семь тысяч) рублей без учета НДС;

- земельный участок (кадастровый номер: 10:21:0030121:193):

1 101 000 (Один миллион сто одна тысяча) рублей без учета НДС.

Дипломированный Оценщик

Член Ассоциации

Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Балаев И.В.

10. 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., № 200.
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
9. Стандарты и правила Ассоциации СРО «СОЮЗ».
10. «Международные стандарты оценки» международного комитета по стандартам оценки.
11. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.
12. Основы ценообразования в строительстве и нормативы 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. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. / под ред. Л.А. Лейфера – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2022.
17. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. / под ред. Л.А. Лейфера – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2022.
18. Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход / под ред. Л.А. Лейфера – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2023.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Аналоги для земельного участка:

Аналог № 1:

https://www.avito.ru/pryazha/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_4090635934

www.avito.ru Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Пряже | Продажа земельных участков в Пряж...

аклад | W Wikipedia Диск Музыка Видео Словари Новости Маркет Карты Почта Яндекс

Участок 12 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



1 200 000 ₽
100 000 ₽ за сотку
В ипотеку от От 17 627 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 981 403-97-81

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия
Агентство
На Авито с октября 2013

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расположение

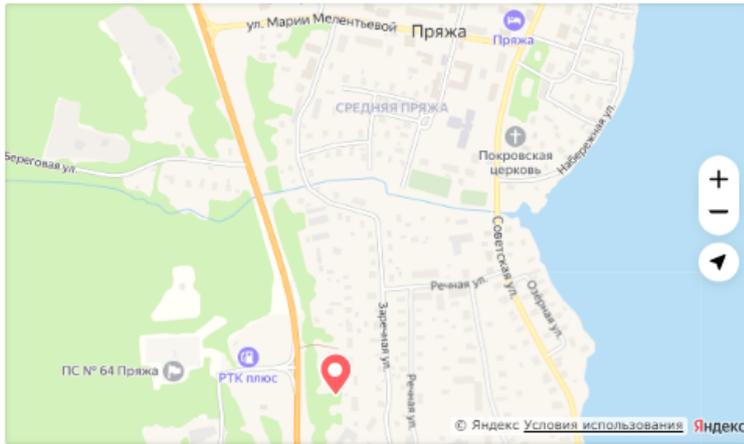
Республика Карелия, Пряжинский р-н, Пряжинское городское поселение, пгт. Пряжа, Павлова Пряжа

[Скрыть карту ^](#)

РЕКЛАМА
Навал 687 0

РЕКЛАМА
Пласт Грин 57 00

РЕКЛАМА
S7



1 200 000 Р

100 000 Р за сотку
В ипотеку от От 17 627 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 981 403-97-81

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Описание

10:21:0010406:56 участок в собственности, есть подъезд, проведён свет .

№ 4090635934 · 19 июня в 20:48 · 170 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Аналог № 2:

https://www.avito.ru/pryazha/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2386924752

www.avito.ru Участок 15 сот. (ИЖС) на продажу в Пряже | Продажа земельных участков в Пряж...

Wikipedia Диск Музыка Видео Словари Новости Маркет Карты Почта Яндекс

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



700 000 ₽
46 667 ₽ за сотку
В ипотеку от От 15 529 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 981 404-63-81

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Андрей
Частное лицо
На Авито с августа 2020

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 2 км

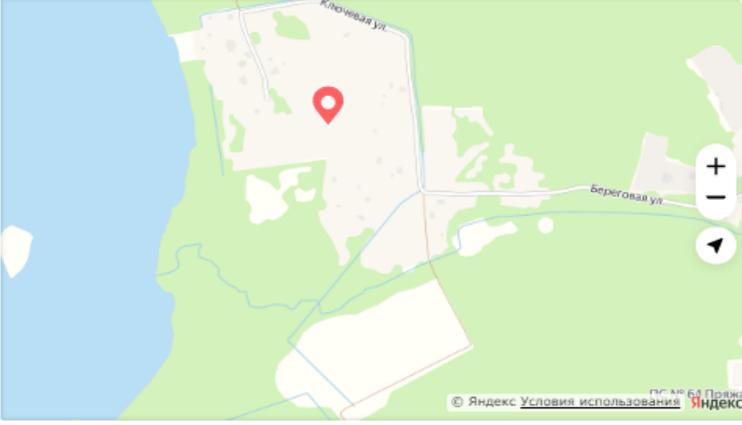
Расположение

Республика Карелия, Пряжинский р-н, Пряжинское городское поселение, пгт. Пряжа, урочище Шаньгимо

Скрыть карту

www.avito.ru Участок 15 сот. (ИЖС) на продажу в Пряже | Продажа земельных участков в Пряж...

Wikipedia Диск Музыка Видео Словари Новости Маркет Карты Почта Яндекс



700 000 ₽
46 667 ₽ за сотку
В ипотеку от От 15 529 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 981 404-63-81

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Описание

10:21:0010802:6
Участок 54

№ 2386924752 · 7 июня в 18:24 · 1730 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Аналог № 3:

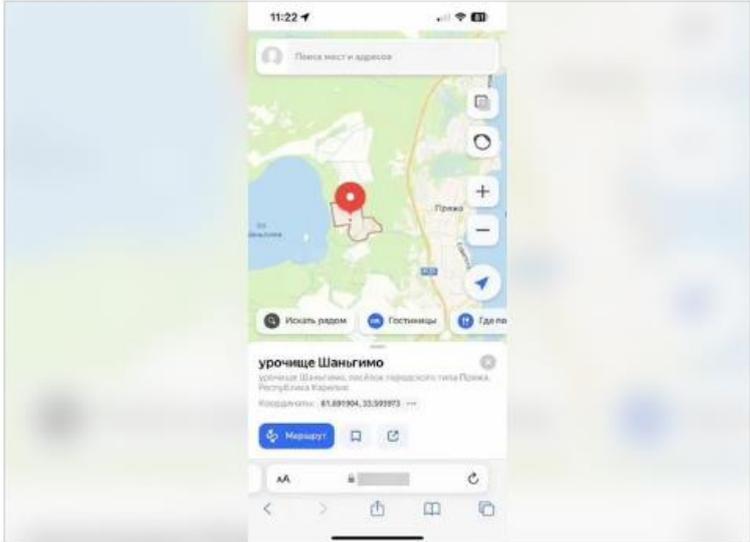
https://www.avito.ru/pryazha/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_2852490554

www.avito.ru Участок 14 сот. (ИЖС) на продажу в Пряже | Продажа земельных участков в Пряж...

Wikipedia Диск Музыка Видео Словари Новости Маркет Карты Почта Яндекс

Участок 14 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



750 000 ₽
53 571 ₽ за сотку
В ипотеку от От 15 739 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 600-23-89

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Авито с августа 2022

2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 14 сот. Расстояние до центра города: 2 км

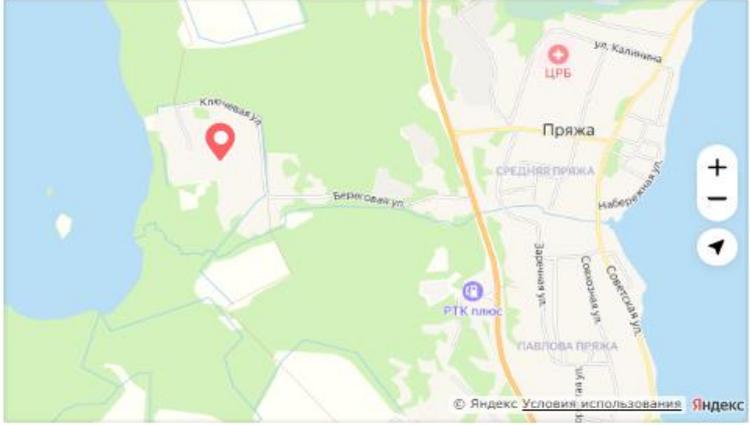
Расположение

Республика Карелия, Пряжинский р-н, Пряжинское городское поселение, пгт. Пряжа, урочище Шаньгимо

[Скрыть карту](#)

www.avito.ru Участок 14 сот. (ИЖС) на продажу в Пряже | Продажа земельных участков в Пряж...

Wikipedia Диск Музыка Видео Словари Новости Маркет Карты Почта Яндекс



750 000 ₽
53 571 ₽ за сотку
В ипотеку от От 15 739 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 600-23-89

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

№ 2852490554 · вчера в 13:15 · 1555 просмотров (+24 сегодня) [Пожаловаться](#)

Аналоги для здания:

Аналог № 1:

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000096360000000003_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000096360000000003_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)

torgi.gov.ru нежилое здание с земельным участком, расположенное по адресу: Республика Карелия...

лад: W Wikipedia Диск Музыка Видео Словари Новости Маркет Карты Почта Яндекс Други

нежилое здание с земельным участком, расположенное по адресу: Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей, д. 19.

Определение победителя 81 [Добавить в избранное](#)



Публичное предложение

Извещение, лот	№22000096360000000003, лот №1		
Начальная цена	32 676 000,00 ₽	Цена отсечения	16 338 000,00 ₽
Шаг аукциона	326 760,00 ₽ (1,00 %)	Шаг понижения	3 267 600,00 ₽
Вид торгов	Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества		

[Продажа](#)

1 Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка  АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества Республика Карелия

Дата и время начала подачи заявок	20.02.2023 00:00 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок	20.03.2023 00:00 (МСК)
Дата проведения торгов	30.03.2023 00:00 (МСК)

[Просмотреть сведения из ЕГРН](#) →

Имеются сведения об ограничениях прав и обременениях

*сервис работает в пилотном режиме

Сведения о лоте

Документы и сведения

Характеристики лота

Общая площадь 1700,5 м ² общ. пл	Материалы наружных стен здания кирпич, бетонные панели	Количество этажей 1
Количество подземных этажей 0	Назначение здания нежилое здание	Общие сведения об ограничениях и обременениях - Договор аренды № 1 от 29.07.2022 года (зарегистрирован в ЕГРП 03.10.2022 г. за № 10:04:001010470-10/034/2022-9); - Договор аренды № 01-П от 11.01.2016 года (зарегистрирован в ЕГРП 06.02.2020 г. за № 10:04:001010470-10/034/2020-4); - Договор аренды № 06-П от 21.04.2016 года (зарегистрирован в ЕГРП 05.02.2020 г. за № 10:04:001010470-10/034/2020-2).
Кадастровый номер 10:04:001010470	Год ввода в эксплуатацию 1986	

Сведения о лоте

Сведения о лоте

Документы и сведения

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения)

администрация Костомукшского городского округа

Предмет торгов (наименование лота)

нежилое здание с земельным участком, расположенное по адресу: Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей, д. 19.

Описание лота

нежилое здание, общей площадью 1700,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей, д. 19, кадастровый номер 10:04:0010104:70, дата постановки на кадастровый учет: 22 ноября 2011 года.

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях)

аукцион не состоялся № 22000096360000000002

Субъект местонахождения имущества

Республика Карелия

Местонахождение имущества

Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей, д. 19

Категория объекта

Здания

Форма собственности

Муниципальная собственность

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией

» со дня начала приема заявок по адресу: 186931, Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей, дом 5, кабинет 109 а, по рабочим дням: понедельник - пятница с 9 час. 00 мин. до 16 час. 30 мин., обеденный перерыв с 12 час. 30 мин. до 13 час. 30 мин. (время московское), тел: +7 911 432 98 99, в сети «Интернет»: www.kostomuksha-city.ru [www.torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), <http://utp.sberbank-ast.ru>

Обременения, ограничения

- Договор аренды № 1 от 29.07.2022 года (зарегистрирован в ЕГРП 03.10.2022 г. за № 10:04:0010104:70-10/034/2022-9);
- Договор аренды № 01-П от 11.01.2016 года (зарегистрирован в ЕГРП 06.02.2020 г. за № 10:04:0010104:70-10/034/2020-4);
- Договор аренды № 06-П от 21.04.2016 года (зарегистрирован в ЕГРП 05.02.2020 г. за № 10:04:0010104:70-10/034/2020-2).

Срок заключения договора

не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня подведения итогов продажи имущества

Начальная цена

32 676 000,00 Р

Шаг аукциона

326 760,00 Р (1,00 %)

Размер задатка

3 267 600,00 Р (10,00 %)

Цена отсечения

16 338 000,00 Р

Аналог № 2:

https://www.avito.ru/kem/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_553_m_i_zu_12711_m_2971193409



Здание 55,3 м² и зу 127,11 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



874 570 Р ▾

15 815 Р за м²

8 980 221-23-72

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АО "Железнодорожная торговая компания" (АО "ЖТК")
Компания
На Авито с января 2018
Завершено 1457 объявлений

69 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга Александровна

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи ▶

О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 55.3 м²
Высота потолков: 2.7 м

Отделка: чистовая
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Описание

АО "ЖТК" предлагает к продаже здание магазина площадью 55,3 кв.м и земельный участок площадью 127,11 кв.м, расположенные по адресу: Республика Карелия, р-н. Кемский, г. Кемь, ул. Машинистов, д. 67.

Кадастровый № 10:02:0080120:47.

Год постройки 1951. Высота потолка – 2,74 м. Фундамент – бутовый ленточный. Стены и перегородки – кирпичные. Перекрытия – деревянные. Крыша – шифер. Полы – дощатые. Проемы оконные и дверные – деревянные. Внутренняя отделка – штукатурка, окраска, требует косметического ремонта. Состояние удовлетворительное.

Коммуникаций: водоснабжение, канализация и электроснабжение отсутствуют; отопление – печное.

Объект расположен в окружении частной застройки. Транспортная доступность удобная, подъездные пути асфальтированы.

По вопросу осмотра объекта необходимо обратиться по телефону, указанному в объявлении. Просьба звонить в рабочие дни с 8:30 до 17:30 часов.

Продажа объектов осуществляется на аукционе в электронной форме.

Размер обеспечительного платежа составляет 87 457 руб. с учетом НДС.

Дата проведения аукциона: 07 июня 2024 года.

Дата окончания приема заявок: 03 июня 2024 года.

Место и форма проведения аукциона: электронная торговая площадка «РТС-Тендер».

Для регистрации на сайте «РТС-Тендер» необходим электронный ключ.

Номер процедуры на сайте «РТС-Тендер»: 161477.

Стоимость услуг электронной торговой площадки составляет 10 494,84 руб. с учетом НДС.

Подробная информация на сайтах: АО «Железнодорожная торговая компания» в разделе «Тендеры».

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная,

подходит для грузового транспорта

874 570 ₽ ▾

15 815 ₽ за м²

8 980 221-23-72

Написать сообщение

● Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АО "Железнодорожная торговая компания" (АО "ЖТК")

Компания

На Авито с января 2018

Завершено 1457 объявлений

69 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ольга Александровна

№ 2971193409 · 27 мая в 16:59 · 769 просмотров (+1 сегодня)

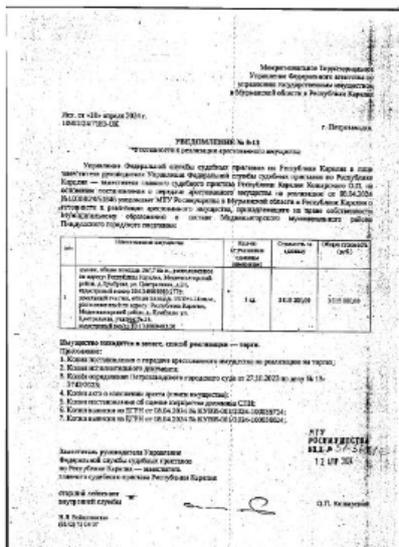
Пожаловаться

Аналог № 3:

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000053250000000003_2/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000053250000000003_2/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Лот № 2 Здание (клуб), нежилое, площадью 267,7 кв.м., КН 10:13:0000000:2779, расположенное по адресу: Республика Карелия, р-н. Медвежьегорский, д. Лумбуши, ул. Центральная, д. 24. Земельный участок площадью 1500 кв.м., КН 10:13:0060403:20, расположенный по адресу: РК, Медвежьегорский район, Пиндушское городское поселение, д. Лумбуши, ул. Центральная, участок № 24. Категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - общественное питание, территориальная зона - Ж-1.

Прием заявок 19 (1 сегодня) Добавить в избранное



Электронный аукцион

Дополнительный сервис по проведению электронных торгов во взаимодействии с электронными площадками

Извещение, лот №23000053250000000003, лот №2

Начальная цена 3 079 584,00 Р **С учетом НДС**

Шаг аукциона 30 795,84 Р (1,00 %)

Вид торгов Реализация имущества должников

Продажа

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ

Электронная площадка **РТС** РТС-тендер

Субъект местонахождения имущества Республика Карелия

Дата и время начала подачи заявок 27.06.2024 09:00 (МСК)
40102810745370000041

Сведения о лоте

014705901

Документы и сведения

Назначение платежа

В соответствии с информационным сообщением

Срок и порядок внесения задатка

В соответствии с информационным сообщением

Характеристики лота

Общая площадь
267,7 м² общ. пл.

Количество этажей
1

Информация о сведениях из единых государственных реестров

Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Сведения о лоте

Документы и сведения

Предмет торгов (наименование лота)

Лот № 2 Здание (клуб), нежилое, площадью 267,7 кв.м., КН 10:13:0000000:2779, расположенное по адресу: Республика Карелия, р-н Медвежьегорский, д. Лумбуши, ул. Центральная, д. 24. Земельный участок площадью 1500 кв.м., КН 10:13:0060403:20, расположенный по адресу: РК, Медвежьегорский район, Пиндушское городское поселение, д. Лумбуши, ул. Центральная, участок № 24. Категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - общественное питание, территориальная зона - Ж-1.

Описание лота

Лот № 2 Здание (клуб), нежилое, площадью 267,7 кв.м., КН 10:13:0000000:2779, расположенное по адресу: Республика Карелия, р-н Медвежьегорский, д. Лумбуши, ул. Центральная, д. 24. Земельный участок площадью 1500 кв.м., КН 10:13:0060403:20, расположенный по адресу: РК, Медвежьегорский район, Пиндушское городское поселение, д. Лумбуши, ул. Центральная, участок № 24. Категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - общественное питание, территориальная зона - Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки. Обременения ИСЗ. Вид права: муниципальная собственность, ограничения права: Ипотека № 10:13:0000000:2779-10/037/2022-11. Земельный участок, КН 10:13:0060403:20, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Медвежьегорский район, Пиндушское городское поселение, д. Лумбуши, ул. Центральная, участок № 24. Вид права: муниципальная собственность, ограничения права: Ипотека № 10:13:0060403:20-10/037/2022-10. Ограничения права на земельный участок.

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях)

Извещение №2300005325000000002, дата публикации 16.05.2024, лот №8 Не состоялся

Субъект местонахождения имущества

Республика Карелия

Местонахождение имущества

Респ Карелия, м-р-н Медвежьегорский, г.п. Пиндушское, д. Лумбуши, ул. Центральная, дом 24

Категория объекта

Составной лот

Здания

Форма собственности

Иная собственность

Нормативный правовой акт, на основании которого проходят торги

102-ФЗ

Основание реализации имущества

Решение об условиях продажи имущества принято на основании поручения МТУ «Росимущества» в Мурманской области и Республики Карелия №04/15/04 от 15.04.2024г., уведомления УФССП по РК о готовности реализации арестованного имущества от 10.04.2024г. № 8-13. Постановление о передаче имущества на реализацию от 07.06.2021 г. № 22462/21/100008.

Собственник имущества

Муниципальное образование «Пиндушское городское поселение».

Порядок ознакомления с имуществом

В соответствии с информационным сообщением

Обременения реализуемого имущества

В соответствии с информационным сообщением

Условия договора, заключаемого по результатам торгов

В соответствии с информационным сообщением

Срок заключения договора

В соответствии с информационным сообщением

Документы на объект оценки:

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Карелия
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.06.2024, поступившего на рассмотрение 04.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 3	
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150967461	
Кадастровый номер: 10:21:0000000:1280	
Номер кадастрового квартала:	10:21:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 995
Местоположение:	Республика Карелия, р-н. Пряжинский, п. Чална, д. б/н
Площадь, м2:	268.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание бани
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1964
Год завершения строительства:	1964
Кадастровая стоимость, руб:	1374664.57
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	10:21:0030121:193
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Буевич Дмитрий Анатольевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЯЖИНСКОГО НАЦИОНАЛЬНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--------------------

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150967461	
Кадастровый номер: 10:21:0000000:1280	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Заявленные в судебном порядке права требования: Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
1.1	Пряжинский национальный муниципальный район
1.1.1	данные отсутствуют
2.1	Собственность 10:21:0000000:1280-10/032/2021-1 15.06.2021 15:39:59
4.1	данные отсутствуют
5	не зарегистрировано
6	данные отсутствуют
7	данные отсутствуют
8	данные отсутствуют
9	данные отсутствуют
10	данные отсутствуют
11	отсутствуют


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108
 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150967461			
Кадастровый номер: 10:21:0000000:1280			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00ВВ056B7401СВ38D2B376ACDC9425108
 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	-------------------	--

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Карелия
полное наименование органа регистрации прав

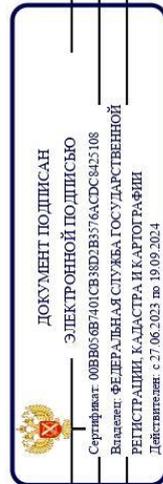
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.06.2024, поступившего на рассмотрение 04.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-151116113			
Кадастровый номер: 10:21:0030121:193			

Номер кадастрового квартала:	10:21:0030121
Дата присвоения кадастрового номера:	28.03.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Карелия, Пряжинский национальный муниципальный район, п Чална
Площадь, м2:	1067 +/- 11
Кадастровая стоимость, руб:	530517.72
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	10:21:0000000:1280
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Бытовое обслуживание. Территориальная зона-ОД. Многофункциональная общественно-деловая зона.
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Буевич Дмитрий Анатольевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЯЖИНСКОГО НАЦИОНАЛЬНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

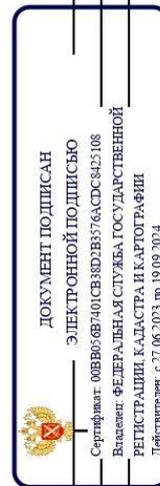
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-151116113			
Кадастровый номер: 10:21:0030121:193			

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Пряжинский национальный муниципальный район данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 10:21:0030121:193-10/046/2024-1 29.03.2024 11:13:45
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правовые ограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108
 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

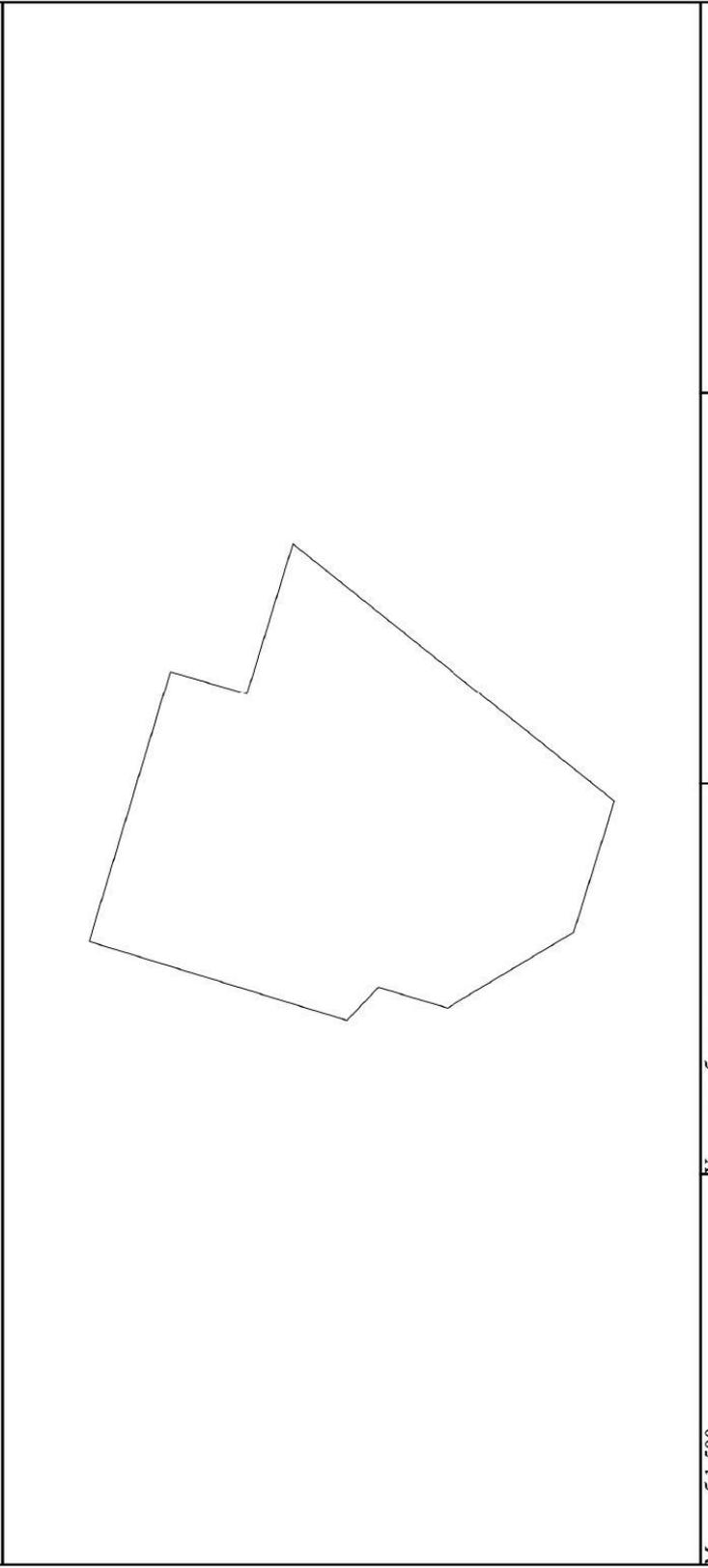
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-151116113	
Кадастровый номер: 10:21:0030121:193	
1.2	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-151116113			
Кадастровый номер: 10:21:0030121:193			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056B7401СВ38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности			инициалы, фамилия

995

АРХИВНЫЙ ЭКЗЕМПЛЯР

всв. вкл

Государственное унитарное предприятие
Республика Карелия
Республиканский государственный центр
«НЕДВИЖИМОСТЬ»
г. Петрозаводск, ул. Свердлова, дом № 4
телефон 78-30-57

Инвентарный № 995

Фонд

метилой

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание бани

1. Улица

2. Город, поселок

Район

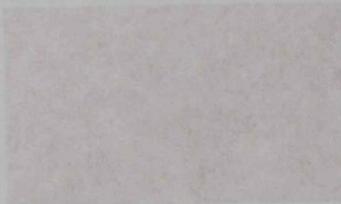
Зарегистрировано по реестру № _____

Из помещения архива дело выносить запрещается

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕПРИЯТИЕ
РЕСПУБЛИКАНСКИЙ ЦЕНТР "НЕДВИЖИМОСТЬ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

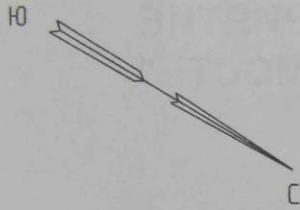
на здание _____ бани _____
назначение нежилого строения



район Пряжинский
поселок Чална
улица _____

квартал № _____
инвентарный № 995

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

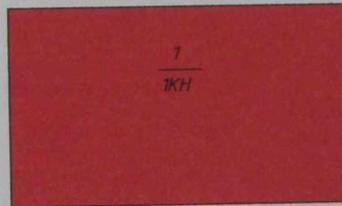


ПЕРЕУЛОК

25.64

УЛИЦА ПЕРВОМАЙСКАЯ

15.20



1ДН БАНЯ

156

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера 1 Год постройки 1964 Число этажей 1
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ 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 удельн. весу в %	Удельн. вес конструктив. элем. с поправк	Износ в %	% износа к строению	Тек. Изм. износ в %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бутовый ленточный	трещины	11		11	35	3,85			
2	а) Стены и их отделка	кирпичные, оштукатурены	выпадение отдельных кирпичей	24	2,8	24 2,8	35	8,40 0,98			
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачные	трещины	9		9	35	3,15			
		междуэтажные									
		подвальные									
4	Крыша	шифер	отколы, трещины	7		7	40	2,80			
5	Полы	бетонные, дощатые, плитка	стертость, трещины	7		7	45	3,15			
6	Проемы	окна	переплеты разошлись, остекление отсутствует	9		4,5	100	4,50			
		двери	дверные коробки осели			4,5	60	2,70			
7	Внутр. отделка	покрашено, побелено, керамическая плитка	отставание краски, загрязнения	13		13	50	6,50			
8	Электро- и сантехническ. устройства	отопление	от собственной котельной	отсутствует	15		15	100	15		
		водопровод	трубы стальные	отсутствует							
		канализация	местная	отсутствует							
		г. водоснабж									
		ванны									
		электроосвещение	от городской сети	отсутствует							
9	Прочие работы	бетонное крыльцо		5		5	45	2,25			

Итого: 100 x 102,8 x 52,28

Износ, приведенный к 100 % по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 51 \%$

VII. Описание конструктивных элементов основных построек и определение их износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ 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 удельн. весу в %	Удельн.вес конструктив. элем. с поправк	Износ в %	% износа к строению	Тек. Изм. износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
2	а)Стены и их отделка									
	б)Перегородки									
3	Перекрытия	чердачные								
		междуэтажные								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	окна								
		двери								
7	Внутр. отделка									
8	Электро- и сантехническ. устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		г. водоснабж								
		ванны								
		электроосв.								
		газоснабжение								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
		сигнализация								
9	Прочие работы									

Итого: 100 x 0 x 0 x

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

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундамент								
Стены, перегородки								
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:								
Формулы для подсчета площади, объема		0	X	0		100	X	
Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундамент								
Стены, перегородки								
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:								
Формулы для подсчета площади, объема		100	X			100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на			Стоимость изм. с поправками	Количество объем - м ³ площ - м ²	Восстанов. стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удел. вес	на группу капитальности	дерево					
1	здание бани	28	119	м3	25,3	1,03			26,06	1399	36458	51	17864
											36458		17864

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундамент								
Стены, перегородки								
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:								
Формулы для подсчета площади, объема		0	X	0		100	X	0
Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундамент								
Стены, перегородки								
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:								
Формулы для подсчета площади, объема		100	X	0		100	X	

XII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на			Стоимость изм. с поправками	Количество объем - м ³ , площ. - м ²	Восстанов. стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удел. вес	дерево						

XIII. Ограждения и сооружения (замощения на участке)

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			Площадь, кв.м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина, м	ширина, м	высота, м								

XIV. Общая стоимость (в руб)

В ценах какого года	Основные средства		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969	36458	17864					36458	17864

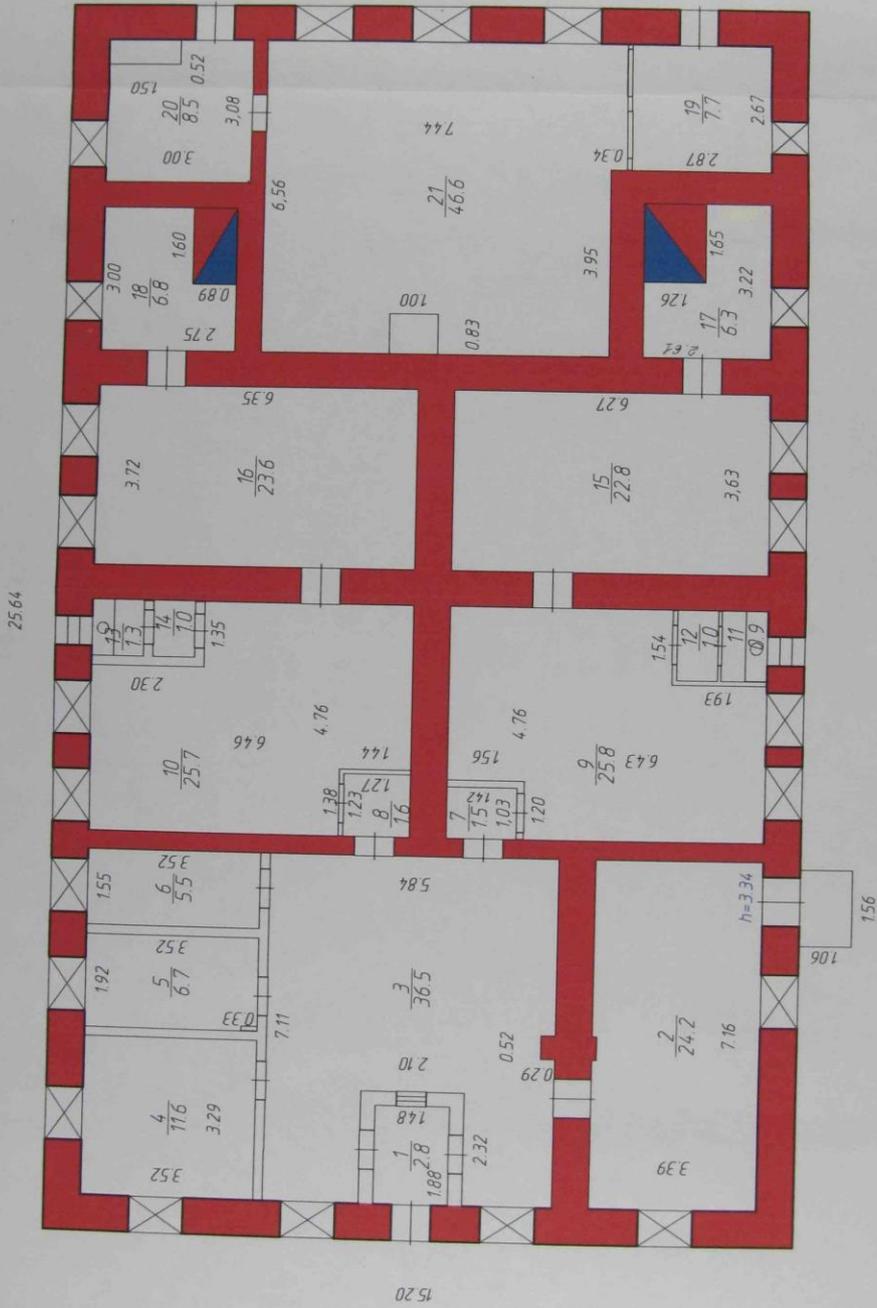
" 28 " июля 200 9 г.
 " 30 " 04 200 9 г.
 " 30 " 02 200 9 г.

Исполнил Красильникова И.А.
 Проверил Марков А.И.
 Директор Марков А.И.

XV. Отметка о последующих обследованиях:

Дата обследования	" ____ " ____ 200 г	" ____ " ____ 200 г	" ____ " ____ 200 г
Обследовал			
Проверил			
Директор			

Позтажний план
масштаб 1:100



Республіканський державний
центр "Недвижимість"
"28" юлія 2009 г.
Исполнил: *А.А.А.* (Красильникова И.А.)
Проверил: *В.В.В.* (Марков А.И.)
Директор: _____



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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



**Ассоциация
Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.srosoyz.ru, srosoyz@srosoyz.ru
101000, г. Москва, ул. Покровка, дом 33, помещ. 10

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Балаева Ильи Викторовича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Балаев Илья Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ»,
включен(а) в реестр оценщиков 07.02.2024 г. за регистрационным № 1435
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 020242-1 от 31.05.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 024472-2 от 08.07.2021
по направлению «Оценка движимого имущества», № 030499-3 от 08.10.2021 по направлению
«Оценка бизнеса»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «07» февраля 2024г.

Дата составления выписки «07» февраля 2024г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ»

М.П.



Лесниченко В.А.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Балаев
Илья Викторович**

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
**Частном образовательном учреждении
высшего профессионального образования
«Невский институт управления и дизайна»**

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

782401695899

Решением от
18 декабря 2014 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Документ о квалификации

**ОЦЕНКА СТОИМОСТИ
ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)**

Регистрационный номер

ПП-095

Город

Санкт-Петербург

Дата выдачи

30 декабря 2014



Председатель комиссии

Губернатор

Секретарь

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 037088-1

« 24 » мая 2024 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 « 24 » мая 2024 г. № 349

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » мая 2027 г.

АО «Федеральный ресурсный центр» - АИ 19/000000



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: 3010181020000000593 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/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.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-оферт, 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
Аппатова 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