



ООО «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «СОВА»

195112, г. Санкт-Петербург, пр. Малоохтинский, дом 68, литер А, пом. 2Н, офис 100
E-mail: ocenka@sova.pro

ОТЧЕТ № 285

Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:
- нежилое помещение, общей площадью 71,8 кв.м., с
кадастровым номером 53:08:0010231:1444, расположенное
по адресу: Российская Федерация, Новгородская область,
муниципальный район Маловишерский, городское
поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица
Лесная, дом 14, помещение 69

Заказчик:

**Администрация Маловишерского
муниципального района**

Исполнитель:

ООО «Деловой центр «Сова»

Дата определения стоимости:

15 июня 2023 года

Дата составления отчета:

15 июня 2023 года

**Период проведения работ по
оценке:**

15 июня 2023 года

**Новгородская область
2023 год**



Сопроводительное письмо

Главе администрации
Маловишерского
муниципального района
Н.А.Маслову

Уважаемый Николай Александрович!

Представляем Вашему вниманию наше заключение, содержащее выводы по результатам оценки величины рыночной стоимости объекта недвижимости: - нежилое помещение, общей площадью 71,8 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010231:1444, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Лесная, дом 14, помещение 69.

Работа выполнена на основании договора №4540243 от 09.06.2023 года, а также в соответствии:

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями);
- федеральным **стандартом** оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);
- федеральным **стандартом** оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);
- федеральным **стандартом** оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);
- федеральным **стандартом** оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);
- федеральным **стандартом** оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);
- федеральным **стандартом** оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6);

утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14 апреля 2022 года

- Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.;
- Федеральным стандартом оценки (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ № 327 от 01 июня 2015 г.;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

Обращаем Ваше внимание на то что, настоящее письмо является неотъемлемой частью отчета об оценке. Подробное описание объекта оценки, а также подходов и методов определения стоимости представлено в отчете об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта недвижимости: - нежилое помещение, общей площадью 71,8 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010231:1444, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Лесная, дом 14, помещение 69, по состоянию на 20 июня 2023 г., составляет:

882 000 рублей (Восемьсот восемьдесят две тысячи рублей) (с НДС)
735 000 рублей (Семьсот тридцать пять тысяч рублей) (без НДС)
147 000 рублей (Сто сорок семь тысяч рублей) (НДС)

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.



Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь для указанных в настоящем отчете целей. Излагаемые в отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике ее проведения, мы с удовольствием на них ответим.

Благодарим Вас за предоставленную возможность оказать Вам профессиональные услуги, и надеемся на дальнейшее продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Деловой центр «Сова»

Семенова Ольга Викторовна.



Содержание:

Сопроводительное письмо.....	2
Содержание:	4
1. Задание на оценку.....	5
2. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках.....	7
3. Допущения и ограничивающие условия	8
4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	10
5. Используемая терминология и процесс оценки.....	10
6. Описание объекта оценки.....	18
7. Социально-экономические обзоры	19
9. Рынок недвижимости Новгородской области	22
10. Описание процесса оценки объекта оценки в рамках применяемых подходов.....	26
11. Анализ наиболее эффективного использования.....	27
12. Определение стоимости объекта.....	28
13. Согласование результатов оценки.....	42
14. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки.....	43
15. Список использованной литературы	44
Приложение 1. Аналоги объекта оценки.	45
Приложение 2. Фотографии объекта оценки.....	47
Приложение 3. Документы объекта оценки.....	48
Приложение 4. Документы оценщика	54



1. Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Договор №4540243 от 09.06.2023 года
Объект оценки, включая права на объект оценки	<p>Рыночная стоимость объекта недвижимости:</p> <p>- нежилое помещение, общей площадью 71,8 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010231:1444, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Лесная, дом 14, помещение 69</p> <p>Права на объект оценки: Муниципальная собственность Обременение: нет</p> <p>Специальные допущения:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	нежилое помещение, общей площадью 71,8 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010231:1444, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Лесная, дом 14, помещение 69
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	нежилое помещение, общей площадью 71,8 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010231:1444, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Лесная, дом 14, помещение 69
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право собственности</p> <p>Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной стоимости для продажи.</p> <p>Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.</p>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	20 июня 2023 г.
Специальные допущения	Обременения не учитываются
Иные существенные допущения	отсутствуют
Ограничения оценки	отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	отсутствуют



Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составлен на бумажном носителе
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр и фотофиксация объекта оценки произведена непосредственно оценщиком
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее трех дней после подписания контракта/договора
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.	Привлечение отраслевых специалистов не требуется
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	1. Выписка из ЕГРН от 13.06.2023г. № КУВИ-001/2023-136166226 2. План объекта недвижимости
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет сведений
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.



Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем	Не требуется
Размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки	Не требуется
Представление итоговой величины стоимости в виде интервала значений	Соблюдение п.14 ФСОН№3 не требуется.
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться Рыночная стоимость объекта оценки	Соблюдение п.26ФСОН№1,п.30 ФСОН№7 не требуется.

2. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

Заказчик (юр. лицо)

Полное наименование организации	Администрация Маловишерского муниципального района
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1025301988722
Местонахождение	174260, Новгородская обл., г. Малая Вишера, ул. Володарского, д.14
Лицо, действующее от имени организации (должность, Ф.И.О.)	Глава администрации Маловишерского муниципального района - Николай Александрович Маслов

Сведения об Исполнителе¹: Исполнителем услуг по оценке, согласно контракту, является **ООО «Деловой Центр «Сова»**

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Фамилия, имя, отчество	Семенова Ольга Викторовна
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Деловой центр «Сова»
Сведения о страховании ответственности организации	Гражданская ответственность организации застрахована в АО «АльфаСтрахование» - полис (договор) страхования ответственности №0991R/776/40508/22 от 10 августа 2022 года, страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, период действия договора с 16.08.2022 до 15.08.2023 года.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	1055300000315 от 28.02.2005 г.
Местонахождение	195112, г. Санкт-Петербург, пр. Малоохтинский, дом 68, литер А, пом. 2Н, офис 100
Информация о членстве в СРО оценщиков	Ассоциация Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), Свидетельство от 01 апреля 2016 года, реестровый номер 00361, дата внесения в реестр оценщиков 11 марта 2008 года
Документы, подтверждающие получение профессиональных	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 433908 от 09.02.2005 г. <i>Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права</i> Повышение квалификации в области оценки: Санкт-Петербургский

¹ Копии документов, подтверждающих сведения об Исполнителе и Оценщике представлены в Приложение настоящего Отчета



знаний в области оценочной деятельности	государственный инженерно-экономический университет Свидетельство о повышении квалификации № 2041 от 2008 г. Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Судебная экспертиза в оценке активов» АНО «Центр дополнительного профессионального образования «Геос» от 24 июня 2016 года 7827 00028335
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика Застрахована в АО «АльфаСтрахование» - полис страхования ответственности от 12 апреля 2022 № 0991R/776/20081/23, страховая сумма – 5 000 000 (три миллиона) рублей, период действия страхового полиса с 22.04.2023 до 21.04.2024 года
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №023511-1 от 02 июля 2021 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №023512-2 от 02 июля 2021 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 017225-3 от 07 июня 2019 года
Срок продления аттестатов	Постановление Правительства Российской Федерации о продлении срока действия квалификационных аттестатов (№ 109 от 04.02.2021) Сроки квалификационных аттестатов продлеваются: на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с "1" февраля по "31" мая 2018 года. Переоформление квалификационных аттестатов, в связи с продлением срока действия, не требуется.
Стаж работы в оценке	Более 18 лет

**В проведении работ по оценке и составлении данного отчета принимали участие специалисты:
Оценщик**

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **Для проведения работ по оценке согласно контракту другие специалисты и организации не привлекались.**

3. Допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.
4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения (исходные данные), полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
6. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за



изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

7. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

9. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

10. Информация, полученная от Заказчика, не проверялась оценщиком на достоверность и подлинность. Все предоставленные Заказчиком документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов.

11. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, расчеты, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, по мнению Оценщика, достоверными, обоснованными и не содержащими фактических ошибок по тексту отчета.

12. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной Заказчиком информации.

13. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

14. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

15. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

16. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Office Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

17. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

18. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

19. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, предполагается к использованию для целей консультирования заказчика относительно рыночной стоимости имущества, в связи с чем, Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в настоящем Отчете об оценке.

20. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий функционирования предприятия и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

21. Оценка проводилась на допущении того, что на дату проведения оценки:

- объект оценки не обременен обязательствами и не является объектом залога;
- правоустанавливающие документы достоверны и оформлены в соответствии с действующим законодательством РФ;
- отсутствуют какие-либо скрытые факторы, оказывающие влияние на объект оценки и его состояние (почв или грунтов). Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых;
- изменения качественных, технических и эксплуатационных характеристик объектов недвижимости, произошедших в период с даты определения стоимости до даты обследования объектов и даты составления Отчета принимаются оценщиком как незначительные и существенно не влияющие на итоговую стоимость объекта оценки.

22. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщикам наиболее существенными для понимания



содержания Отчета. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

23. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода оценки), диапазон погрешности составляет 15% в обе стороны от результата.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Работа выполнена в соответствии с:

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями);
- федеральным **стандартом** оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);
- федеральным **стандартом** оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);
- федеральным **стандартом** оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);
- федеральным **стандартом** оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);
- федеральным **стандартом** оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);
- федеральным **стандартом** оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6);
- утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14 апреля 2022 года Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.;
- Федеральным стандартом оценки (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ № 327 от 01 июня 2015 г.;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

5. Используемая терминология и процесс оценки

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также указанным в разделе 4 настоящего отчета Федеральным стандартам оценки и Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

В настоящем отчете определялась рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (В соответствии с **частью второй статьи 3** Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности».



Термины в соответствии с Федеральными стандартами оценки.

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

Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)" {КонсультантПлюс}

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО №V.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид



стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в [пункте 2](#) настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

[Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"](#)

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

[Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"](#)

Этапы проведения оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.



3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"

В настоящее время методические рекомендации Минэкономразвития РФ не утверждены. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) изучение предоставленной документации;
- б) осмотр объекта оценки;
- в) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- г) выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

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

- Источники информации и перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в Отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, и формат информационного источника не предполагает ее изменение. Информация, полученная из источников, формат которых предполагает ее изменение в течение времени представлена полностью в данном отчете.

- Состав и качество оцениваемых прав

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ). В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость права собственности на объект оценки.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе: (Отчуждать свое



имущество в собственность другим лицам; Передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; Отдавать имущество в залог; Обременять его другими способами; Распоряжаться им иным способом)

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемые объекты, а так же предмет оценки, предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

- Определение оценочных понятий (терминов)

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).

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;

Безрисковая ставка - ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Возраст объекта хронологический - период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный - возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Восстановительная стоимость - это стоимость воспроизводства или стоимость замещения ранее приобретенного объекта в современных условиях с учетом происшедших изменений цен и тарифов.

Внешний износ - потеря стоимости объекта оценки в результате действия внешних факторов по отношению к самой собственности (изменение управленческих концепций, сокращающийся спрос на производимую продукцию, перемена в характере трудовых затрат, снижение арендной платы, безработица, кризис).

Вещное право - право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имущества, право оперативного управления имуществом.

Дата оценки, согласно Стандартам, - это календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доход действительный валовой (ДВД) - потенциальный валовой доход (ПВД) минус потери от недозагрузки и недополученные платежи арендаторов. То же см. Эффективный валовой доход

Доход чистый операционный (ЧОД) - часть действительного (эффективного валового дохода), которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Износ основных фондов (средств) — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

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.

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

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



Недвижимость (недвижимое имущество) — это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и всё, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Остаточная стоимость - это первоначальная стоимость или полная восстановительная стоимость за вычетом суммы накопленного износа на дату определения остаточной стоимости;

Объект оценки — право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды — объект недвижимости (помещение), арендная плата, за который определяется в соответствии с настоящим ТЗ.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Полная восстановительная стоимость основных фондов — это полная стоимость затрат, которые должна была бы осуществить организация, ими владеющая, если бы она должна была полностью заменить их на новые аналогичные объекты по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату оценки, включая затраты на приобретение (строительство), транспортировку, установку (монтаж) объектов, для импортируемых объектов - также таможенные платежи и т.д.

Подход к оценке — путь расчета стоимости с использованием одного или нескольких методов. Стандартами оценки установлено три подхода к оценке:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с момента представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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 воспроизводства - это стоимость точной копии оцениваемого объекта, приобретаемого или воспроизводимого в настоящее время;

Стоимость замещения - это стоимость аналога оцениваемого объекта, имеющего идентичные функциональные и конструктивные характеристики;

Стоимость балансовая — полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Физический износ — снижения стоимости, связанной с частичной или полной потерей конструктивными элементами имущества и его оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов;

Функциональный износ - потеря стоимости объекта оценки в результате воздействия факторов, присущих самому объекту оценки в результате развития новых технологий, изменения в дизайне,



материалах, производственном процессе, приводящих к появлению избыточных эксплуатационных затрат, недостатку полезности;

ЦЕНА - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог;

ЭЛЕМЕНТАМИ СРАВНЕНИЯ (ЦЕНООБРАЗУЮЩИМИ ФАКТОРАМИ) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

- Пределы использования полученных результатов

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для использования в расчете стоимости имущества, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

- Сведения о независимости оценщика²

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - Заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

➤ Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

➤ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

- Анализ достаточности и достоверности использованной информации

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Результаты анализа достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки представлены в следующей таблице.

Таблица. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки

Вид информации/	Критерий	
1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки		
Достаточность	Объем и содержание информации	Проанализирована информация о социально-экономическом положении России и Новгородской области
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Информация получена с официальных интернет-сайтов
Соответствие критерию	Информация соответствует требованию достоверности	

² Ст. 16 ФЗ-135



Вид информации/ достоверности	Критерий	
2. Информация о спросе и предложении на рынке		
Достаточность	Объем и содержание информации	Исследован рынок недвижимого имущества в России в целом и г.Малая Вишера в частности. Изучены существующие предложения о продажах объектов, выявлены показатели удельной стоимости и срок экспозиции объекта недвижимости
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Информация получена с интернет-сайтов, а также из печатных изданий.
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3. Информация об объекте оценки		
3.1. Правоустанавливающие документы		
Достаточность	Объем и содержание информации	
Соответствие критерию достаточности	Основания возникновения права предусмотрены гражданским законодательством (ст. 294, 295 ГК РФ). Правоустанавливающие документы соответствуют основаниям возникновения права. Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3.2. Сведения об обременениях		
Достаточность	Объем и содержание информации	
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3.3. Информация о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки		
Достаточность	Объем и содержание информации	С целью установления фактического состояния оценщиком проведен осмотр и фотографирование объекта оценки. Исходя из факта визуального осмотра, проведенного Оценщиком в присутствии представителя Заказчика, каких-либо отличий в качественных и количественных характеристиках не установлено, а также установлено наличие и местоположение объекта оценки и его окружения.
Соответствие	В соответствии с правилами	



Вид информации/критерию	Критерий	
критерию достаточности	ведения кадастрового учета, кадастровый план земельного участка является первичным источником сведений об объекте недвижимости, информация включает кадастровый номер земельного участка, его местоположения, площадь. Кадастровая стоимость, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов.
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	

6. Описание объекта оценки

Объект оценки: Рыночная стоимость объекта недвижимости:

- нежилое помещение, общей площадью 71,8 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010231:1444, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Лесная, дом 14, помещение 69.

Описание объекта оценки составлено на основании визуального осмотра, технического и кадастрового паспортов на здание.

Права на объект аренды

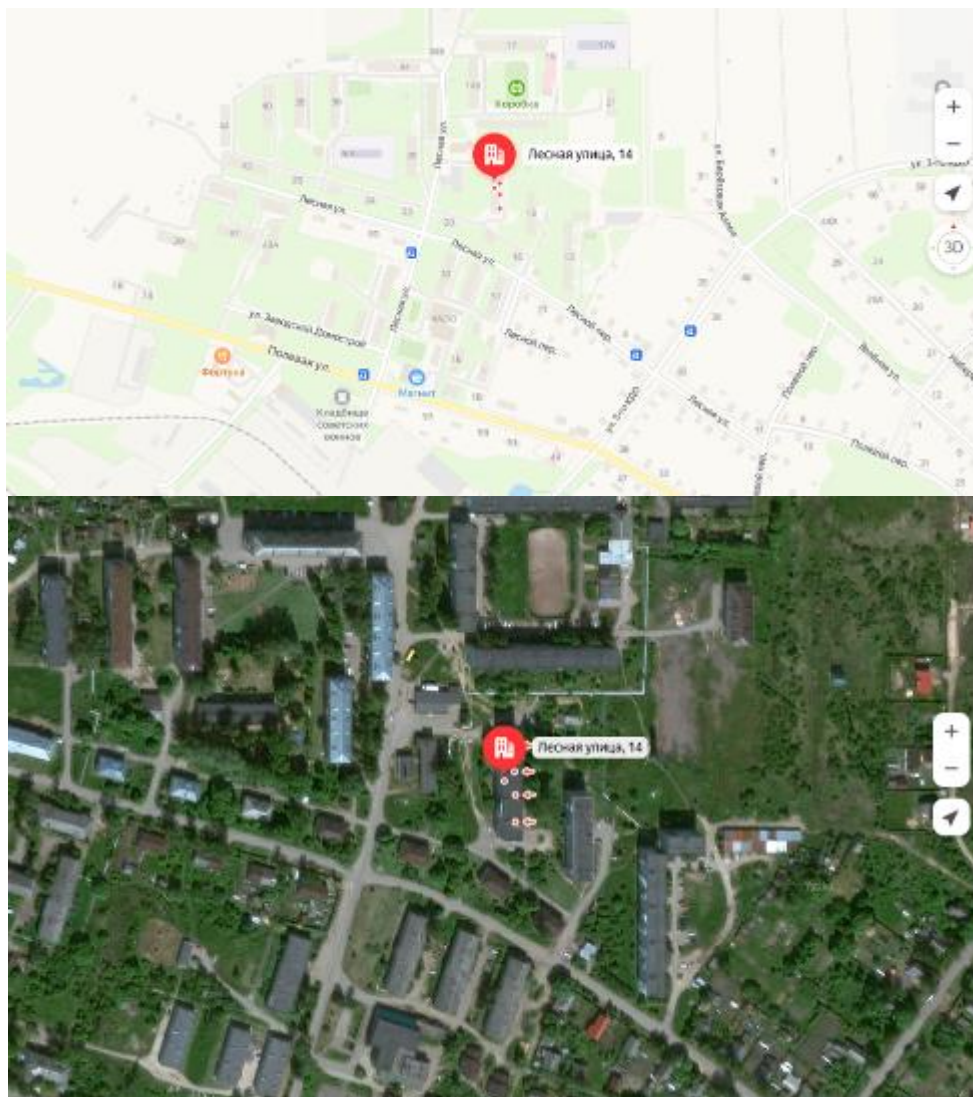
Вид права:	Собственность Муниципального образования Маловишерского муниципального района Новгородской области
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано

Описание месторасположения объекта аренды

Адрес (местоположение) объектов:	Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Лесная, дом 14, помещение 69
Престижность и привлекательность района	Средний уровень престижности и привлекательности района
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Расстояние от остановок общественного транспорта:	Хорошая
Расстояние от основных магистралей города:	рядом
Типичное окружение	рядом
Основной тип зданий	Жилые здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Здания средней этажности
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Магазины
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Обеспечен



Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отсутствуют
---	-------------



7. Социально-экономические обзоры

Краткая географическая и социально-экономическая характеристика

Новгородской области

Область расположена на северо-западе Русской (Восточно-Европейской) равнины, в пределах Приильменской низменности и северных отрогов Валдайской возвышенности в умеренных широтах северного полушария, в лесной зоне. Область простирается с запада на восток на 385 км, а с севера на юг - на 250 км, граничит с Псковской, Тверской, Ленинградской и Вологодской областями. Территория области 55,3 тыс. кв. км. Благодаря удобному географическому положению области, она имеет хорошую связь с Москвой и С-Петербургом. По ее территории проходят электрифицированная железная дорога и шоссе С-Петербург - Москва. Основным видом транспорта является автомобильный. Через территорию региона проходит автомагистраль Скандинавия - Центр. Основные направления грузопотоков - Финляндия, Германия, Швеция. Железнодорожные магистрали, проходящие по территории области, связывают ее с другими регионами России, государствами СНГ, Балтии, Европы и Скандинавии. Водные транспортные пути области открыты для выхода судов в Балтийское и Белое моря. Воздушные грузовые и пассажирские перевозки выполняет Новгородское гражданское авиапредприятие, располагающее парком самолетов и вертолетов.



Карта Новгородской области



Демография

В состав области входят 21 район, 10 городов, 18 поселков городского типа и 3793 сельских населенных пунктов. Численность постоянного населения Новгородской области на 1 января 2018 года составила 606,5 тыс. человек, в т. ч. городского населения – 430,5 тыс. человек (71,0% от общей численности), сельского – 176 тыс. человек (29,0%). За 2017 год население области сократилось на 6,0 тыс. человек или на 1,0%.

В 2017 году в области родилось 6234 человека, на 970 человек меньше, чем в 2016 году. Коэффициент рождаемости составил 10,2 родившихся на 1000 жителей области. Доля вторых и последующих детей в общем числе родившихся в 2017 году увеличилась до 64,3%, это наибольшее значение показателя за последние 28 лет..

Область удалена от “горячих точек” и имеет почти однородный состав населения (более 90% русские), что гарантирует отсутствие межнациональных проблем и этнических конфликтов.

Инфраструктура региона

Основными отраслями промышленности являются: химическая, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность, радиоэлектроника, машиностроение и металлообработка, производство огнеупоров. По области проходят нефтепровод и два газопровода.

Область располагает значительными запасами глин, известняков, песчано-гравийных материалов, древесины, торфа, водными и рыбными ресурсами. Более половины территории области занимают леса с преобладанием лиственных пород.

Лечебные и рекреационные ресурсы включают в себя озера Ильмень, Селигер, минеральные и радоновые источники и лечебные грязи курорта в Старой Руссе и Валдайский национальный парк - природную жемчужины средней полосы России.

Большие возможности развития туризма делают область важнейшим центром отдыха и лечения в России наряду с северокавказскими Минеральными водами и побережьем Черного моря.

Промышленный потенциал представлен 1593 предприятиями, в числе которых 205 крупных и средних. Промышленность сосредоточена главным образом в Великом Новгороде, Боровичах, Старой Руссе и Чудове. Она производит около 40% валового регионального продукта (ВРП) и дает около 53% налоговых поступлений в областной бюджет. Доля занятых в промышленности составила 24% от общего числа занятых в областной экономике.

Основными отраслями промышленности являются: химическая промышленность, лесная и деревообрабатывающая промышленность, пищевая промышленность и машиностроение.

Основная деятельность области ориентирована на экспорт: около 40% объема производства промышленной продукции (в денежном выражении) вывозится.

В Новгородской области создана региональная инновационная система, стимулирующая развитие инновационной деятельности в промышленности.

Область стала одним из первых российских регионов, приступившим к организации рынка земли и недвижимости. При поддержке шведских правительственных организаций продолжается работа по составлению земельного и лесного кадастров области.

(Источник: http://53.mchs.gov.ru/gu/?SECTION_ID=158)



8. Основные показатели социально-экономического развития Новгородской области за январь-март 2023 года

(по данным Новгородстата)

Индекс промышленного производства в области за отчетный период составил 90,9 %.



Индекс производства в обрабатывающих производствах составил 88,8 % к январю – марту 2022 года, в добыче полезных ископаемых – 105,7 %, в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 99,8 %, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 103,2 %.

Наибольшее увеличение отмечено в следующих видах экономической деятельности:

производство компьютеров, электронных и оптических изделий (в 2,7 раза);

производство напитков (130,9 %);

производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (123,5 %)

производство одежды (110,7 %);

деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (109,2 %);

производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (109,0 %);

производство электрического оборудования (108,9 %);

производство прочей неметаллической минеральной продукции (105,7 %).

В Новгородской области на 10 апреля 2023 года осуществляют деятельность 20583 субъекта малого и среднего предпринимательства (далее – субъекты МСП), из них 13643 индивидуальных предпринимателя и 6940 юридических лиц.

В структуре субъектов малого и среднего предпринимательства по видам экономической деятельности наибольшую долю занимают оптовая и розничная торговля (32,0 %); производство сельскохозяйственной продукции (19,0 %); транспортировка и хранение (15,0 %). Доля обрабатывающих производств составляет 8,0 %; строительства – 10,1 %; сферы предоставления персональных услуг – 6,8 %; гостиниц и предприятий общественного питания – 4,1 %; деятельности по операциям с недвижимым имуществом – 3,7 %; прочие – 1,3 %.

На 01 апреля 2023 года количество самозанятых граждан составляет 19886 человек.

В январе – марте 2023 года производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий составило: мяса (скот и птица на убой в живом весе) – 32,3 тыс. тонн (92,0 % к соответствующему периоду предыдущего года), молока – 14,4 тыс. тонн (104,7 %), яиц – 23,0 млн штук (145,1 %).

Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях увеличился на 6,3 % и составил 1377 килограмм, средняя яйценоскость кур-несушек увеличилась на 12,0 % и составила 56 штук.

В январе – марте 2023 года объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил 2,5 млрд рублей, что на 33,2 % ниже соответствующего периода 2022 года в сопоставимых ценах.



Общая площадь введенных в действие жилых домов составила 119,1 тыс. кв. м, что на 9,6 % выше уровня аналогичного периода 2022 года.

Оборот розничной торговли на территории области составил 35,6 млрд рублей, что на 2,0 % ниже уровня аналогичного периода 2022 года в сопоставимых ценах.

Крупные и средние организации обеспечили 65,1 % оборота розничной торговли, малые организации и микропредприятия – 20,7 %, розничные рынки и ярмарки – 1,5 %, индивидуальные предприниматели, осуществляющие торговлю вне рынка – 12,7 %.

Объем продаж пищевых продуктов (включая напитки) и табачных изделий в январе – марте 2023 года составил 18,4 млрд рублей, что на 1,8 % меньше уровня 2022 года, непродовольственных товаров – 17,1 млрд рублей, на 2,3 % меньше.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов (включая напитки) и табачных изделий составил 51,8 %, непродовольственных товаров – 48,2 %.

Цены на товары и платные услуги населению на потребительском рынке области в марте 2023 года выросли на 0,3 % к февралю 2023 года. Продовольственные товары подешевели на 0,3 %, непродовольственные товары подорожали на 0,5 %, платные услуги населению – на 1,0 %.

В январе – марте 2023 года населению области было оказано платных услуг всеми хозяйствующими субъектами на 10,0 млрд рублей, что на 0,1 % больше уровня аналогичного периода 2022 года.

Уровень зарегистрированной безработицы на 01 апреля 2023 года составил 0,7 % от численности рабочей силы в возрасте от 15 до 72 лет, что соответствует уровню на 01 января 2023 года, и ниже на 0,1 п.п., чем на 01 апреля 2022 года.

Среднемесячная начисленная заработная плата в экономике области в январе-феврале 2023 года составила 49044,2 рубля (115,8 % к январю-февралю 2022 года).

9. Рынок недвижимости Новгородской области

Объекты нежилой недвижимости, предлагаемые на продажу в Новгородском регионе (за исключением жилой недвижимости) делятся на четыре сегмента: недвижимость торгового назначения и общественного питания, офисного назначения, складского и производственного назначения, а также многопрофильные помещения и помещения неуказанного назначения.

Границы сегментов рынка размыты одно и то же помещение может предлагаться и под торговое помещение и под офис, иногда их же используют и под складские помещения.

На рынке предложения наибольшее количество объектов находится в сегменте недвижимости торгового назначения и общественного питания - около 45%, сегмент с офисными помещениями составляет порядка 35%, складские и производственные помещения - 15%, остальные 5% - это объекты социальной сферы и с не указанным назначением.

Наибольшей популярностью на рынке нежилой недвижимости пользуются небольшие нежилые помещения торгового - офисного назначения. Общая площадь таких помещений не превышает 300 м². Цены предложений на такие объекты колеблются в зависимости от месторасположения: в центральных районах города - от 192 000 до 75 000 рублей за кв.м., в незначительно удаленных районах от центра – 35 000 до 55 000 рублей за кв.м., в спальных районах на окраине города, промзонах – от 27 000 до 40 000 рублей за кв.м. Цены варьируются от уровня отделки помещений, этажности расположения, наличия отдельного входа, площади объектов.

Помещения общественного питания - кафе, баров и ресторанов на рынке нежилой недвижимости предлагаются в основном с площадями в среднем 100-200 м², максимум до 500 м². Цены предложения колеблются от 25000 до 100000 рублей за 1 м².

Площадь предлагаемых производственных помещений на рынке нежилой недвижимости колеблется от 100 до 5000 м². Наиболее часто предлагаются площади от 200 до 800 м². Цены предложения колеблются от 8000 до 22000 рублей за 1 м². Цены варьируются в зависимости от обеспеченности необходимыми коммуникациями, технического состояния, качества подъездных путей и др.

Период пребывания объектов недвижимости на рынке предложения по степени активности рынка можно выделить следующее: небольшой срок экспозиции объектов недвижимости торгового и офисного назначения порядка от 6 до 12 месяцев и более продолжительный - от 8 до 14 месяцев, объектов производственно-промышленного и складского назначения.

Согласно социально-экономическому положению населенные пункты Новгородской области можно условно разделить на 3 группы:



- г. Великий Новгород (высокий уровень социально-экономического развития, развитый рынок недвижимости, наличие крупных транспортных узлов: ж/д станция, федеральная трасса Москва – Санкт-Петербург);

- г. Чудово, г. Окуловка, г. Валдай, г. Боровичи, г. Пестово, г. С. Русса, г. М. Вишера, п. Крестцы слабо развитый (не активный) рынок нежилкой недвижимости, наличие крупных транспортных узлов;

- п. Демянск, п. Марево, п. Хвойная, п. Любытино, п. Мошенское и населенные пункты в удалении от районных центров, не развитый рынок нежилкой недвижимости.

Интервалы значений цен на торгово-офисную недвижимость:

- На рынке торгово-офисной недвижимости в г. Великом Новгороде и ближайших окрестностях разброс цен за 1 кв.м. зависит от местонахождения, коммуникаций, площади, подъездных путей и качества помещения или здания, рыночная стоимость колеблется в пределах: от 7000 руб. до 110000 руб. за 1 кв.м.

- На рынке торгово-офисной недвижимости в городах Новгородской области и ближайших окрестностях разброс цен за 1 кв.м. зависит от местонахождения, коммуникаций, площади, подъездных путей и качества помещения или здания, рыночная стоимость колеблется в пределах: от 2000 руб. до 50000 руб. за 1 кв.м.

- В районах области, в удалении от районных центров стоимости еще ниже, число предложений ограничено.

- На рынке аренды торгово-офисной недвижимости в г. Великом Новгороде и ближайших окрестностях разброс цен аренды за 1 кв.м./мес. зависит от местонахождения, коммуникаций, площади, подъездных путей и качества помещения или здания, рыночная стоимость аренды колеблется в пределах: от 100 руб. до 5000 руб. за 1 кв.м./мес.

- На рынке аренды торгово-офисной недвижимости в городах Новгородской области и ближайших окрестностях разброс цен аренды за 1 кв.м./мес. зависит от местонахождения, коммуникаций, площади, подъездных путей и качества помещения или здания, рыночная стоимость аренды колеблется в пределах: от 50 руб. до 1000 руб. за 1 кв.м./мес.

- В районах области, в удалении от районных центров стоимости еще ниже, число предложений ограничено.

- Наибольшим спросом пользуются торговые площади предназначенные для сетевых торговых компаний от 400 кв.м до 2000 кв.м, офисы от 10 кв.м до 30 кв.м.



Торговая площадь, 550 м²

16 500 000 Р 30 000 Р за м²

Онлайн-показ

ул. 50 лет Октября, 10
Малая Вишера

Продам (или сдать) торговое помещение в центре г. Малая Вишера по ул. 50 лет Октября в оживленном месте (рядом автовокзал, администрация). Второй этаж (550 кв. м). Торговое помещение подходит под магазин одежды. Помещение в хорошем состоянии. На...

1 неделю назад



АН Банк Недвижимости
1194 завершённых объявлений
Результаты проверены



Торговая площадь, 110 м²

430 000 Р 3 909 Р за м²

Онлайн-показ

новгородская ул., 84А
Малая Вишера

Предлагаем вам купить отдельно стоящее здание магазина. Отопление газовое. Новый котел. Требуется косметический ремонт. Можно разделить на торговые площади. И сдавать. Много места для парковки. Есть возможность круглогодично прогрева. Идеальный...

1 неделю назад



Здание, 2000 м²

21 500 000 Р 10 750 Р за м²

Онлайн-показ

новгородская область, Малая Вишера, улица Революции, 25
Малая Вишера

Продам (или сдать) здание в центре г. Малая Вишера в оживленном месте. С парковкой проблем нет. Разгрузка, погрузка со двора. Удобный подъезд, 2 этажа+цокольный этаж (заглублен 30-40см). Земля в собственности, газовые котлы, водопровод, канализация,...



Гостиница, 310 м²

6 911 000 Р 22 294 Р за м²

Онлайн-показ

Садовая ул., 10
Малая Вишера

Продам действующую гостиницу, 9 оборудованных номеров, современный оборудованный кабинет управляющего, ресепшн, оборудованная столовая, 4 сан. узла, 2 душевых кабинки вместимостью 45-50 человек, 2 этажа, капитальное кирпичное здание, автономное...



3 недели назад



Торговая площадь, 56 м²

малая вишера лесная 34

явчеслав

Продается торговое помещение. Центральное отопление водоснабжение. Электрическая мощность 5 кВт, ...

1 600 000 Р



Торговая площадь

Лесная 34 Б

Наталья

Продам отдельно стоящее торговое помещение общей площадью 181 кв.м. Отопление газовое. Прямое место на 1 линии дороги, велосипедная остановка, хороший подъезд, место для стоянки, многоэтажные дома, ...

2 250 000 Р



Офис, 36 м²

Маловишерский р-н, ул. Революции, 49

Лиза

Продам помещение под офис, улица Революции дом 49 на втором этаже трехэтажного кирпичного здания в т. Малая Вишера. Площадь 36 кв.м. Светлое помещение с большими пластиковыми окнами на две стороны, с индивидуальным отоплением и отличным дизайнерским ремо ...

1 200 000 Р



Офис, 135 м²

Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение

Татьяна

Продам коммерческую недвижимость 135 кв.м, состоит из пяти офисных помещений, два из которых находятся в долгосрочной аренде. В помещении есть собственный санузел, сделан капитальный ремонт, окна-стеклопакеты. Возможна продажа в рассрочку. ...

850 000 Р



Офис, 140 м²

Маловишерский р-н

Татьяна

Продам офисное помещение в центре города, 2 этаж, сделан ремонт, установлены стеклопакеты, новый электросчетчик. Помещение состоит из 5 кабинетов, санузла и коридора. Есть два арендодателя. Возможна рассрочка. Возможен обмен на автомобиль. ...

850 000 Р



Помещение свободного назначения, 794.7 м²

ул. Гоголя

Ильков Бера Михайловна

Предлагаются к продаже на торгах отдельными лотами объекты недвижимого имущества: Дом связи станция Малая Вишера, площадью 697,9 кв.м. - начальная стоимость 2 088 тыс.руб. Здание дизельной при доме связи, площадью 97,6 кв.м. - начальная стоимость 413 тыс. ...

2 501 000 Р



Торговая площадь

Маловишерский р-н, Бургинское сельское поселение, д. Влочки, Центральная ул.

Ира

40 кв. м, пол цветная плитка, шлакоблок, двери металл, вторые пластиковые, пластиковые ставни металл, хозяйственное оборудование, торг уместен ...

400 000 Р



Производственная площадь, 324 м²

Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение,

Кузьминская ул., 73

Андрей

Ангар финский 324 кв.м. Навесы кровля металл, площадью 250 кв.м. помещение для рабочих, помещение для охраны строится новое, еще одно помещение для рабочих, внутри ангара расположены действующие станы для производства строительных блоков 380 в (летом п ...

980 000 Р



Офис, 339.6 м²

Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение, Московская ул., 37А

Наталья

Продается нежилое здание общей площадью 339,6 м², гараж общей площадью 32,8 м² и земельный участок общей площадью 1070 м². Данный объект продается на торгах по банкротству ООО "РГС Недвижимость". Местонахождение: 174260, Новгородская обл. Малая Вишера г. ...

4 264 200 Р



Помещение свободного назначения, 68,6 м²

улица Мерецкова, 14

Евгений

Продам коммерческое помещение, расположенное на втором этаже, площадью 68,6 м. кв. Бывшее помещение Сбербанка. Помещение готово для размещения МАГАЗИНА, АПТЕКИ, РЕСТОРАНА БЫСТРОГО ПИТАНИЯ, СОХРАННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ, ОФИСА. В здании находятся: продуктовый ма...

600 000 Р



Офис, 36 м²

Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение, ул. Революции, 49

Андрей

Продам помещение на 2-м этаже 3-х этажного кирпичного здания, после капитального ремонта. Отдельный вход. Очень уютная атмосфера. Четыре панорамные окна, два окна выходят на магазин "Пятерочка" и два окна на проезжую часть, рядом располагается железнодорожнор...

1 499 999 Р



Помещение свободного назначения, 97,6 м²

Маловишерский р-н, ул. Гоголя

Инькова Вера Михайловна

Продажа объекта ОАО "РЖД" на торгах- "Здание дизельной при доме связи станция Малая Вишера". Дата назначения аукциона, а также общие сведения об организации и участии в аукционе будут размещены ОАО "РЖД" в разделе "Тендеры" ...

460 000 Р



Помещение свободного назначения, 15,4 м²

Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение, ул. Революции, 49

Сергей

Продам нежилое встроенное помещение свободного назначения на 1-ом этаже нежилого здания(Северо-Запад). Под офис или магазин. Отличное расположение объекта, первая линия от жд вокзала. Напротив пешеходного моста. Место массовой пересадки людей. Отличный ...

650 000 Р



Торговая площадь, 52 м²

Маловишерский р-н, ул. Революции, 31

Сергей

Продается торговый павильон с земельным участком в центре города по адресу ул Революции д.31а. Газифицированный Цена договорная. ...

700 000 Р



Помещение свободного назначения, 68,6 м²

улица Мерецкова, 14

Антем

Срочно продам помещение общей площадью 68,6 кв. м., расположенное на 1 этаже жилого панельного дома. Объект расположен по адресу: новгородская область, г. Малая Вишера, ул. Мерецкова, д. 14. Помещение имеет два отдельных входа. На фасаде, над входом, имеет ...

530 000 Р



Торговая площадь, 100 м²

Маловишерский район, поселок городского типа Большая Вишера, улица Поболотина

Алиса Ерандеевна

торг уместен. имеется все оборудование. газ в 3х метрах от здания. все коммуникации ...

2 500 000 Р

Анализ рынка аренды

Площадь помещений для сдачи в аренду колеблется в пределах от 50 до 2000 кв.м. Наиболее пользующимися спросом являются помещения торгового назначения, общественного питания и офисного назначения площадью от 50 до 300 кв.м. в центре и приближенных к центру районов города.

На рынке аренды наибольшее количество объектов находится в сегменте недвижимости торгового назначения и общественного питания - около 50%, сегмент с офисными помещениями составляет порядка 35%, складские и производственные помещения - 10%, остальные 5% - это объекты социальной сферы и с не указанным назначением.

Стоимость аренды 1 кв.м. общей площади нежилых общественных помещений торгового назначения (магазины) на рынке нежилой недвижимости на день оценки составляет от 300 до 1500 рублей в месяц.



Стоимость аренды 1 кв.м. общей площади нежилых помещений общественного питания - кафе, баров и ресторанов на рынке нежилкой недвижимости на день оценки составляет от 300 до 1500 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 кв.м. общей площади нежилых общественных помещений административно-хозяйственного назначения – офисы, на рынке нежилкой недвижимости на день оценки составляет от 200 до 1000 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 кв.м. общей площади нежилых производственных помещений промышленного, складского назначения, на рынке нежилкой недвижимости на день оценки составляет от 50 до 300 рублей в месяц.

Ценообразующие факторы

В ходе работы были рассмотрены следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение – район/округ расположения, пешая/транспортная доступность, расположение относительно главных улиц (1-я линия / внутриквартальное расположение). Как показала проведенная работа, меньшим спросом пользуются объекты, расположенные в старых промышленных зонах и местах, не обладающих высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

2. Этаж расположения - первый этаж является более привлекательным, прочие этажи по своей сути попадают в один ценовой диапазон и могут быть использованы с незначительными ограничениями от первого.

3. Техническое состояние - готов ли объект приносить прибыль, или требует дополнительных вложений. Данный фактор значительно влияет на цену объекта и на его привлекательность для потенциальных покупателей.

4. Тип здания, в котором расположен объект. Объекты, расположенные в Торговых центрах и Бизнес Центрах более привлекательны для потенциальных покупателей и имеют большие цены предложений, чем встроенно-пристроенные помещения, расположенные в жилых зданиях.

5. Площадь так же является важным ценообразующим фактором. С ее снижением цена предложения, как правило, растет.

6. Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором для торговой и офисной недвижимости.

На стоимость оцениваемых помещений способны оказать влияние и другие факторы (рассмотрены по тексту отчета).

10. Описание процесса оценки объекта оценки в рамках применяемых подходов

Процесс оценки включает в себя:

- Заключение контракта на оказание услуг по оценке;
- Визуальный осмотр объекта;
- Изучение данных о фактическом состоянии здания и сведений об использовании и происхождении объекта, полученных от Заказчика;
- Сбор необходимой информации;
- Применение общепринятых подходов к оценке стоимости;
- Согласование результатов и итоговая оценка рыночной стоимости;
- Написание отчета об оценке.

Краткая характеристика подходов оценки

В соответствии с ФСО № 1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

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

Объект аренды представляет собой специализированную недвижимость. Специализированные объекты недвижимости – это такие объекты, которые ограничены конкретным видом функционального использования и имеют закрытый, неконкурентный, пассивный или асимметричный рынок, либо вообще



такого не имеющие. При оценке подобных объектов может быть применен ограниченный набор подходов, методов и техник оценки, а также, зачастую, требуется их модификация и доработка.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм подхода сравнения продаж состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки.

Этот подход оценки применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, достаточно сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках по аренде. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим.

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемый комплекс рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного комплекса.

Наиболее простым способом получения дохода с имеющегося имущества является сдача его в аренду. Сдаваемое в аренду по рыночным арендным ставкам имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа *замещения*, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при обязательном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

Иногда, в случае если определение восстановительной стоимости не представляется целесообразным, производится определение стоимости замещения.

Стоимость замещения есть оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проектов, планировки и т.д.

Для определения стоимости объекта оценки затратный подход не применялся.

11. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.



Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта оценки, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность использования объекта оценки с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая изложенные характеристики объекта и, прежде всего, его целевое назначение, Оценщик считает, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, т.е. оптимальным способом использования объекта является его текущее использование.

12. Определение стоимости объекта

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости. Каждый из подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта аренды.

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

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Требования к порядку выполнения метода сравнительного анализа договоров аренды:

1. Обоснование набора ценообразующих факторов. Должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в соответствующем разделе Отчета. При исследовании рынка аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.



2. На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

3. Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м.) в единицу времени (год, квартал, месяц). Желательно проводить сравнительный анализ в тех удельных единицах сравнения, в которых согласно заданию требуется определить арендную ставку за передаваемое в аренду помещение.

4. Сбор сведений о заключенных договорах аренды либо предложениях к аренде сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости). Объекты аналоги должны отбираться оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными. Критерии отбора должны быть формализованы и указаны в Отчете.

5. По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой, обратив на это внимание читателя.

6. Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техникой сравнительного анализа, рассматриваемыми ниже.

7. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной арендной ставки объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Объекты-аналоги и сопоставимые сделки аренды или предложения к аренде должны быть детально описаны. Описание должно включать:

- Адрес/местоположение объекта аналога.
- Размер (площадь) объекта аналога.
- Арендная плата/ставка аренды.
- Качество передаваемых прав.
- условия финансирования.
- Дата сделки/предложения.
- Ф.И.О. и телефон контактного лица, с кем проводилось интервью для верификации данных.
- Маркетинговый период (время, в течение которого объект был сдан в аренду, либо находится в листинге).
- Иная описательная информация по всем отобранным элементам сравнения (например, возраст и состояние объекта аналога, уровень операционных расходов, требуемые затраты на ремонт, если таковые данные имеются).

При описании объектов-аналогов оценщик вправе опираться на требования к описанию и идентификации объекта аренды.

Выявленные отличия объектов-аналогов от объекта оценки при необходимости требуют введения корректировок:

- Корректировка на объем передаваемых прав;
- Корректировка на цену сделки;
- Корректировка на дату оценки;
- Корректировка на этажность;
- Корректировка на транспортную доступность;
- Корректировка на техническое состояние;
- Корректировка на вид разрешенного использования;
- Корректировка на местоположение;

Выбор единиц сравнения

Прежде чем проводить корректировки, необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве таковой выбрана цена ставки аренды за 1 м² площади.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми



объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Требования к порядку выполнения метода сравнительного анализа договоров аренды:

1. Обоснование набора ценообразующих факторов. Должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в соответствующем разделе Отчета. При исследовании рынка аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

2. На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

3. Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв.м.) в единицу времени (год, квартал, месяц). Желательно проводить сравнительный анализ в тех удельных единицах сравнения, в которых согласно ТЗ требуется определить арендную ставку за передаваемое в аренду помещение.

4. Сбор сведений о заключенных договорах аренды либо предложениях к аренде сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости). Объекты аналоги должны отбираться оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными. Критерии отбора должны быть формализованы и указаны в Отчете.

5. По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой, обратив на это внимание читателя.

6. Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техниками сравнительного анализа, рассматриваемыми ниже.

7. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной арендной ставки объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Базовый перечень и описание ценообразующих факторов для арендных договоров, требующих обязательного рассмотрения, приведен в Приложении № 1. Кроме приведенных, оценщик должен проанализировать наличие и рассмотреть иные ценообразующие факторы, которые могут повлиять на арендную ставку. Анализ должен базироваться на результатах исследования рыночной информации.

Объекты-аналоги и сопоставимые сделки аренды или предложения к аренде должны быть детально описаны. Описание должно включать:

- Адрес/местоположение объекта аналога.
- Размер (площадь) объекта аналога.
- Арендная плата/ставка аренды.
- Качество передаваемых прав;
- Условия финансирования (см. Приложение № 1, вторая группа элементов сравнения).
- Дата сделки/предложения.
- Ф.И.О. и телефон контактного лица, с кем проводилось интервью для верификации данных.
- Маркетинговый период (время, в течение которого объект был сдан в аренду, либо находится в листинге).
- Иная описательная информация по всем отобранным элементам сравнения (например, возраст и состояние объекта аналога, уровень операционных расходов, требуемые затраты на ремонт, если таковые данные имеются).

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономические, физические, правовые и так далее аспекты), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продаж сравнимых объектов недвижимости, которая



может быть как положительной, так и отрицательной. При корректировке продажных цен все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

В результате цены аналогов приводятся к интервалу цен, внутри которого находится рыночная стоимость объекта оценки. Затем, используя валовую коррекцию цен предложений (продаж) аналогов, придают весовой коэффициент значимости каждого аналога по степени близости к объекту оценки. Следует отметить, что объект оценки имеет достаточно отличий от подобранных объектов-аналогов. Поэтому Оценщик, чтобы не ввести в заблуждение заинтересованные стороны и более реально отразить рыночную стоимость объекта оценки, при расчете рыночной стоимости элементами сравнительного подхода использовал аналоги для сравнения, максимально учитывая характерные особенности каждого из объектов-аналогов.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения должны быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен рассчитываются в денежном или процентном выражении. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги. Корректировка цен позволяет учесть различия между объектами и привести их в соответствие. Корректировка осуществляется путем прибавления (или вычитания) определенной суммы (она может быть выражена в процентах) к стоимости объекта сравнения в зависимости от того, имеет объект оценки плюсы или минусы по рассматриваемому элементу. Поправки вносятся последовательно, каждая последующая применяется к предыдущей, установление стоимости оцениваемого объекта недвижимости производится путем расчета среднего значения откорректированных цен.

Корректировка цены аналога осуществляется с целью максимального учета отличий между аналогом и оцениваемым объектом. В случае, если аналог по определенным параметрам хуже оцениваемого объекта, в его цену вносится повышающая поправка, соответствующая в процентном или денежном выражении величине затрат на доведение состояния аналога до состояния объекта оценки. Если аналог по состоянию превосходит оцениваемый объект, то в цену аналога вносится понижающая поправка в процентном или денежном выражении соответствующая необходимым затратам на доведение состояния оцениваемого объекта до состояния аналога. Чем больше различия в состоянии аналога и объекта оценки, тем больше величина поправки и наоборот.

По результатам анализа характеристик объектов-аналогов для сравнения объекта недвижимости, добавляя или вычитая скорректированные величины стоимости по рассматриваемым физическим характеристикам, позволяют определить итоговое значение скорректированных цен продаж 1 м² общей площади для каждого объекта-аналога.

На дату проведения оценки Оценщик располагает информацией по предложениям к аренде объектов-аналогов аналогичного назначения помещений.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом прямого сравнения продаж

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки:

Аналог №1

<https://100realt.ru/malaya-vishera/prodam-ofis-malovisherskiy-r-n-malovisherskoe-gorodskoe-poselenie-9651375>



Продам офис

Новгородская область, Малая Вишера, Малиновский р-н, Малиновское городское поселение

850 000 рублей / за всё



Татьяна

+7(952)486-09-02

Пожалуйста, скажите, что читаете это объявление на 100Realty

Перезвоните мне

Написать сообщение

Это мое объявление

Показать

Оставить отзыв



Квартиры от-рзп в Дубае. Рассрочка!

Джумейра Вилладж Серкл

Jumeirah Tower 108

Business Bay, Бизнес Бей

Dubai Land, Дубайленд

Узнать больше

Описание

Продам коммерческую недвижимость 135 квм, состоит из пяти офисных помещений, два из которых находятся в долгосрочной аренде. В помещении есть собственный санузел, сделан капитальный ремонт, окна- стеклопакеты. Возможна продажа в рассрочку.

Аналог №2

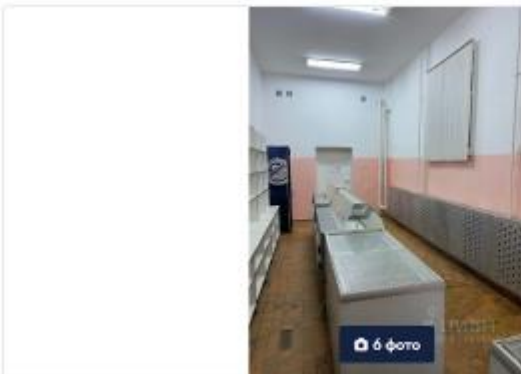
<https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/245591431/>

Обновлено: 9 июн, 19:39 35 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 56 м²

Новгородская область, Малая Вишера, Лесная ул., 34 На карте

В избранное



Площадь 56 м²

Этаж 1 из 5

Помещение Свободно

Продается торговое помещение. Центральное отопление, водоснабжение, Электрическая мощность 5 квт,

Платное

1 500 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 26 786 Р за м²

Налог НДС включен: 250 000 Р

Показать телефон

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 61765899



Аналог № 3

<https://kvartelia.ru/malaya-vishera/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-68-6-m-ulitsa-meretskova-14-3607730>



Помещение свободного назначения, 68,6 м²
Новгородская область, Малая Вишера, улица Мерецкова, 14

530 000 ₽

< Предыдущие объявления



Помещение свободного назначения,
15,4 м²
650 000 ₽



geo-sin.ru
Геомембрана от производителя.
Опт от 500 м². От 113 ₽/м²

Узнать больше

Показать телефон

Обратный звонок

Написать сообщение

Написать отзыв

Жалоба



Описание

Срочно продан помещение общей площадью 68,6 кв. м., расположенное на 1 этаже жилого панельного дома. Объект расположен по адресу: Новгородская область, г. Малая Вишера, ул. Мерецкова, д. 14. Помещение имеет два отдельных входа. На фасаде, над входом, имеется возможность для размещения наружной рекламы.
Все коммуникации городские, электричество 10кВт, высота потолков 3 м, установлено два кондиционера. Оборудован санузел, имеется возможность сделать второй. В помещении сделан ремонт, идеально подойдет под любой офис, магазин и т.д.
Помещение было в собственности у Сбербанка. Торг.
В посредниках не нуждаемся, помощь в продаже не требуется!

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета. Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

Назначение объекта. По назначению помещений объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы (свободное назначение объектов не исключает возможности использования данных помещений по целевому назначению). Корректировка по данному параметру не применялась.

Корректировка на передаваемые права. По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права аренды – корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования. В публикуемой информации о возможности аренды объектов-аналогов отсутствуют сведения, характеризующие особые условия финансирования. Оценщик исходит из предположения о том, что условия для всех сделок одинаковы. Оценщик не располагает информацией о нетипичных для рынка отношениях между арендодателем и арендатором. Ввиду вышеизложенного, корректировка по рассматриваемому параметру не проводилась.

Дата предложения. Даты оценки и предложений актуальны. Корректировка на изменение цен во времени не проводилась.

Разница между ценой предложения и стоимостью продажи (возможный торг).

Корректировка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера



Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5% - 18,5%
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,2% - 17,8%
5. Объекты свободного назначения	15,0%	9,5% - 20,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0% - 24,0%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	8,7% - 19,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,5%	7,6% - 17,4%
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,6% - 17,4%
5. Объекты свободного назначения	14,0%	8,7% - 19,3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,0%	8,6% - 21,1%

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи, либо, когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. В данном случае, корректировка принята для всех объектов-аналогов в размере 0,850 (-15,0%).

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, и потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости.

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость покупки или аренды помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Корректировка определялась на основании показателей, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера.

Для определения корректировки использовались показатели, характеризующие изменение стоимости недвижимости в зависимости от типовой зоны в пределах региона.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру		Таблица 1	
		Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

индустриальная застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,16	1,25	1,33	1,30
II	0,85	1,00	1,08	1,15	1,12
III	0,80	0,95	1,00	1,07	1,04
IV	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97
V	0,77	0,90	0,96	1,03	1,00

Корректировка по данному параметру не применялась.



Корректировка на площадь помещений.

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что аренда 1 кв. м большей площадью ниже, чем цена аналогичного объекта с меньшей площадью. Корректировка взята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера.

Корректировка на фактор масштаба для объектов свободного назначения

Таблица 37 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи

Объект оценки	Объект аналог					
	Общая площадь, кв. м	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 125	1,00	1,18	1,27	1,79	2,63
	от 125 до 300	0,85	1,00	1,08	1,52	2,24
	от 300 до 750	0,79	0,93	1,00	1,41	2,08
	от 750 до 1500	0,56	0,66	0,71	1,00	1,47
	от 1500	0,38	0,45	0,48	0,68	1,00

Корректировка по данному параметру применялась в отношении аналога №1 в размере 1,18.

Корректировка на техническое состояние здания.

Состояние здания играет одну из ключевых ролей в формировании стоимости объекта недвижимости. Так здание, находящееся в неудовлетворительном состоянии, имеет меньше потенциальных покупателей, чем аналогичное здание в удовлетворительном / хорошем состоянии. В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает сайт <https://statielt.ru/>. Значение корректировки приведено ниже:

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2023 года

Калькулятор: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (отубитовано: 14.04.2023 с.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износ несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов StatIelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,92	0,99	0,95
3	Удовлетворительное, несовременное, эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (малые локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,66	0,91	0,78
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,36	0,57	0,46

Корректировка по данному параметру не применялась.

Корректировка на состояние внутренней отделки.

Корректировка определена на основании показателей, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера



9.10.3. Объекты свободного назначения

Таблица 92 Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,25	1,45	1,69
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,16	1,36
	требует косметического ремонта	0,69	0,86	1,00	1,17
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,59	0,74	0,86	1,00

Корректировка по данному параметру не применялась.

Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций.

Метод предполагает применение качественной экспертной шкалы величин корректировок, составленной, исходя из предпосылки, что использование сходного объекта в качестве аналога возможно при максимальной величине корректировки 30%. При этом величины корректировок соответствуют объему превышения или недостатков коммуникаций аналога относительно объекта оценки.

Таб. VI.3.1. Экспертная шкала корректировок на наличие коммуникаций

Субъективное описание параметра	Величина корректировки
Параметры адекватны и сопоставимы	Корректировка отсутствует
Несущественное преимущество базовых характеристик	5%
Существенное преимущество базовых характеристик	10%
Значительное преимущество базовых характеристик	15%
Подавляющее преимущество базовых характеристик	30%
Абсолютное преимущество базовых характеристик	Несопоставимые объекты

Источник: УДК 659.922, ББК 65.422.5, В 704

Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015.

ISBN 978-5-8119-0625-3

По данному параметру корректировка не применялась.

Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения).

На арендную ставку недвижимости оказывает влияние расположение, относительно этажности здания.

Этаж - часть пространства здания между двумя горизонтальными перекрытиями (между полом и потолком), где располагаются помещения; уровень здания над (или под) уровнем земли.

Корректировка рассчитана на основании «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера

Корректирующий коэффициент к удельной стоимости низкокласных торгово-офисных объектов



9.4.3. Объекты свободного назначения

Таблица 58 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,65	0,76
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,66	0,63	0,69

Корректировка по данному параметру производилась в отношении аналога №1 в размере 1,09.

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

Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2022. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

9.3.3. Объекты свободного назначения

Таблица 50 Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены, 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	0,88	0,86	0,90

Корректировка не применялась.

Наличие отдельного входа.

Наличие отдельного входа оказывает существенное влияние на величину цены предложений по продаже и аренде помещений офисно-торгового назначения.

Корректировка на «наличие отдельного входа» к цене предложения аренды объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера

9.5.3. Объекты свободного назначения

Таблица 66 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,92	0,90	0,93

Корректировка применялась в отношении аналога №1 в размере 1,09.

Корректировка на материал стен

В отчете использованы данные Сборника корректировок. Жилые дома. Исследование рынка жилой недвижимости Межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков. В Таблице 13 Сборника представлена матрица корректировок на тип здания.



Совет экспертов
Рынка недвижимости

СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК
Сегмент «Квартиры» по состоянию на 01.01.2017

Таблица 13. Матрица применения корректировки на материал стен здания, где расположена квартира.

Объект оценки Объект аналог	Деревянные	кирпич с деревянными перекрытиями	Ж/б панели	Кирпич, керамические/си- ликатные камни	Кирпич на монолитном каркасе, блочный
Деревянные	1,000	1,155	1,170	1,189	1,191
кирпич с деревянными перекрытиями	0,866	1,000	1,015	1,034	1,036
Ж/б панели	0,855	0,985	1,000	1,019	1,021
Кирпич, керамические/ силикатные камни	0,841	0,967	0,981	1,000	1,002
Кирпич на монолитном каркасе, блочный	0,840	0,965	0,979	0,998	1,000

Корректировка не применялась.

Какие-либо другие существенные отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта не выявлены.

При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки».

Корректировки производятся в определенной последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;
- во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые выполняются путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в произвольном порядке.

Окончательный расчет ставки аренды с применением метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.



Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Задание на оценку	https://100realty.ru/malaya-vishera/prodam-ofis-malovisherskiy-r-n-malovisherskoe-gorodskoe-poselenie-9651375	https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/245591431/	https://kvartelia.ru/malaya-vishera/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-68-6-m-ulitsa-meretskova-14-3607730
Стоимость помещения, руб. с НДС		850 000	1 500 000	530 000
Площадь, кв. м	71,8	135	56	68,6
Стоимость за 1 кв. м, руб., с НДС		6 296	26 786	7 726
Совершенная сделка или предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		0,850	0,850	0,850
Скорректированная цена, руб.		5 352	22 768	6 567
Рыночные условия (время сделки)	15 июня 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		5 352	22 768	6 567
Адрес	Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Лесная, дом 14, помещение 69	Новгородская область, Малая Вишера, Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение	Новгородская область, Малая Вишера, Лесная ул., 34	Новгородская область, Малая Вишера, улица Мерецкова, 14
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		5 352	22 768	6 567
Наличие отдельного входа	есть	нет	есть	есть



Корректировка		1,09	1	1
Скорректированная цена, руб.		5 834	22 768	6 567
Площадь, кв. м	71,8	135	56	68,6
Корректировка		1,18	1	1
Скорректированная цена, руб.		6 884	22 768	6 567
Состояние отделки	Отделка "стандарт"	Отделка "стандарт"	Отделка "стандарт"	Отделка "стандарт"
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		6 884	22 768	6 567
Вид использования	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		6 884	22 768	6 567
Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		6 884	22 768	6 567
Этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,09	1	1
Скорректированная цена, руб.		7 504	22 768	6 567
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		7 504	22 768	6 567



Наличие коммуникаций	Электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, отопление
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		7 504	22 768	6 567
Состояние здания	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		7 504	22 768	6 567
Рыночная стоимость помещения, руб./кв.м с НДС	12 280			
Площадь объекта оценки, кв.м	71,8			
Рыночная стоимость помещения, округленно, руб., с НДС	882 000,00			
Рыночная стоимость помещения, руб., без НДС	735 000,00			
Сумма НДС, руб.	147 000,00			



Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости:

- нежилое помещение, общей площадью 71,8 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010231:1444, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Лесная, дом 14, помещение 69, по состоянию на 15 июня 2023 года составляет:

882 000 рублей (Восемьсот восемьдесят две тысячи рублей) (с НДС)
735 000 рублей (Семьсот тридцать пять тысяч рублей) (без НДС)
147 000 рублей (Сто сорок семь тысяч рублей) (НДС)

13. Согласование результатов оценки

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

- применимость подхода к оценке объекта оценки согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки;
- адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного арендатора и/или арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка, в том числе рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество отделки, инженерное обеспечение и т.п.

В данном отчете рыночная стоимость рассчитана только сравнительным подходом. Поэтому сравнительному подходу к оценке придан удельный вес равной 1,0.

Весовое значение - 1.

Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки, руб.

Подход к определению рыночного значения стоимости объекта оценки	Значение, полученное при применении различных подходов	Весовые коэффициенты	Взвешенное значение стоимости объекта оценки, руб./кв.м
Сравнительный	882 000,00	1,0	882 000,00
Доходный	Не применялся	-	-
Затратный	Не применялся	-	-
Итого, рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС.			882 000,00



14. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта недвижимости:

- нежилое помещение, общей площадью 71,8 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010231:1444, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Лесная, дом 14, помещение 69, по состоянию на 15 июня 2023 года составляет:

882 000 рублей (Восемьсот восемьдесят две тысячи рублей) (с НДС)
735 000 рублей (Семьсот тридцать пять тысяч рублей) (без НДС)
147 000 рублей (Сто сорок семь тысяч рублей) (НДС)

Оценщик:

Семенова Ольга Викторовна



15.Список использованной литературы

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

2. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

№ стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО № 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297
ФСО № 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298
ФСО № 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299
ФСО № 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611

3. Учебно-методическое обеспечение курса профессионального обучения оценщиков земли и недвижимости в Госуниверситете по землеустройству, выпуски 1-11, М.: Фирма Блок, 1997-2009 гг.;

4. "Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения" ГОСТ Р 51141-98" (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 г. № 28) "Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов" ГОСТ Р 6.30-97" (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 г. № 273);

5. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.;

6. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998 г.- 384 стр.;

7. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва "Финансы и статистика" 2002 г.;

10. «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. - М: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 г. - 704 стр. ISBN 5-8137-0098-6;

8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998 г.- 384 стр.;

9. Д. Фридман и др. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., ДЕЛО, 1997 г.;

10. Прорвич В.А. Оценка земли - М., 1996 г.;

11. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.;

12. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.;

13. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.;

14. Сайты Интернет.



Приложение 1. Аналоги объекта оценки.

<https://100realty.ru/malaya-vishera/prodam-ofis-malovisherskiy-r-n-malovisherskoe-gorodskoe-poselenie-9651375>

Продам офис
Новгородская область, Малая Вишера, Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение

850 000 рублей / за всё

Татьяна
+7(952)486-09-02
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Realty

Перезвоните мне Написать сообщение Это мое объявление

Пожаловаться Оставить отзыв

Квартиры от 1-этап в Дубае. Рассрочка!

Джумейра Вилладж Серкл >

Jumeirah Tower 108 >

Business Bay, Бизнес Бей >

Dubai Land, Дубайленд >

Узнать больше

Описание

Продам коммерческую недвижимость 135 квм, состоит из пяти офисных помещений, два из которых находятся в долгосрочной аренде. В помещении есть собственный санузел, сделан капитальный ремонт, окна- стеклопакеты. Возможна продажа в рассрочку.

Аналог №2

<https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/245591431/>

Обновлено 9 июн, 19:39 35 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 56 м²

Новгородская область, Малая Вишера, Лесная ул., 34 На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Показать фото



Площадь 56 м² Этаж 1 из 5 Помещение Свободно

Продается торговое помещение. Центральное отопление, водоснабжение, Электрическая мощность 5 квт.

1 500 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 26 786 Р за м²

Налог НДС включен: 250 000 Р

Поискать телефон

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 61765899

Коммерческая недвижимость
Инвестируйте в ЭГП от 100 т.р.

С СЕР ИВЕСТИЦИИ

Аналог № 3



<https://kvartelia.ru/malaya-vishera/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-68-6-m-ulitsa-meretskova-14-3607730>

Помещение свободного назначения, 68,6 м²
Новгородская область, Малая Вишера, улица Мерецкова, 14

530 000 ₽

[Показать телефон](#)

[Обратный звонок](#)

[Написать сообщение](#)

[Написать отзыв](#)

[Жаноба](#)



« Предыдущее объявление



Помещение свободного назначения,
15,4 м²
650 000 ₽



geo-sint.ru

Геомембрана от производителя.
Опт от 500 м². От 113 ₽/м²

[Узнать больше](#)

Описание

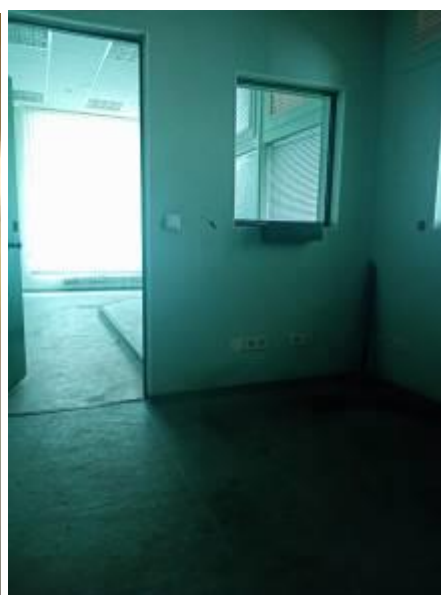
Срочно продам помещение общей площадью 68,6 кв. м., расположенное на 1 этаже жилого панельного дома. Объект расположен по адресу: Новгородская область, г. Малая Вишера, ул. Мерецкова, д. 14. Помещение имеет два отдельных входа. На фасаде, над входом, имеется возможность для размещения наружной рекламы.

Все коммуникации городские, электричество 10кВт, высота потолков 3 м, установлено два кондиционера. Оборудован санузел, имеется возможность сделать второй. В помещении сделан ремонт, идеально подойдет под любой офис, магазин и т.д.

Помещение было в собственности у Сбербанка. Торг.

В посредниках не нуждаемся, помощь в продаже не требуется!

Приложение 2. Фотографии объекта оценки




Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Новгородской области
 имеет следующие органы управления:

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.06.2023, поступившего на рассмотрение 13.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Покупатель			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.06.2023г. № КУНИ-001/2023-136166226			
Кадастровый номер:			
53:08:0010231:1444			
Номер кадастрового квартала:			
53:08:0010231			
Дата присвоения кадастрового номера:			
25.07.2022			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Данные отсутствуют			
Адрес:			
Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Лесная, дом 14, помещение 69			
Площадь:			
71.8			
Назначение:			
Нежилое			
Наименование:			
Нежилое помещение			
Номер, или этажа, на котором расположено помещение, машино-место			
Этаж № 1			
Вид жилого помещения:			
Данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:			
677534.96			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
53:08:0010231:37			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:			
53:08:0010231:1318			
Кадастровые номера образovaných объектов недвижимости:			
Данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:			
Данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
Данные отсутствуют			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 30467078-V8-SERIES1707A3C5EAD6FAT8			
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЕДИНОВРЕМЕННОГО			
		Лицензия: 617.02.2022 от 10.04.2023			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	<p>Сертификат: 3046E707-6B3C-4E6707-3A32-8A6E7E Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен: с 17.03.2017 по 10.04.2025</p>		



Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Поименное			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.06.2023г. № КУВН-001/2023-136166226			
Кадастровый номер: 53:08:0010231:144			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Муниципальное образование Маловишерский муниципальный район Новгородской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 53:08:0010231:144-53/03/2022-1 25.07.2022 11:14:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	Правопритязания 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	отсутствуют

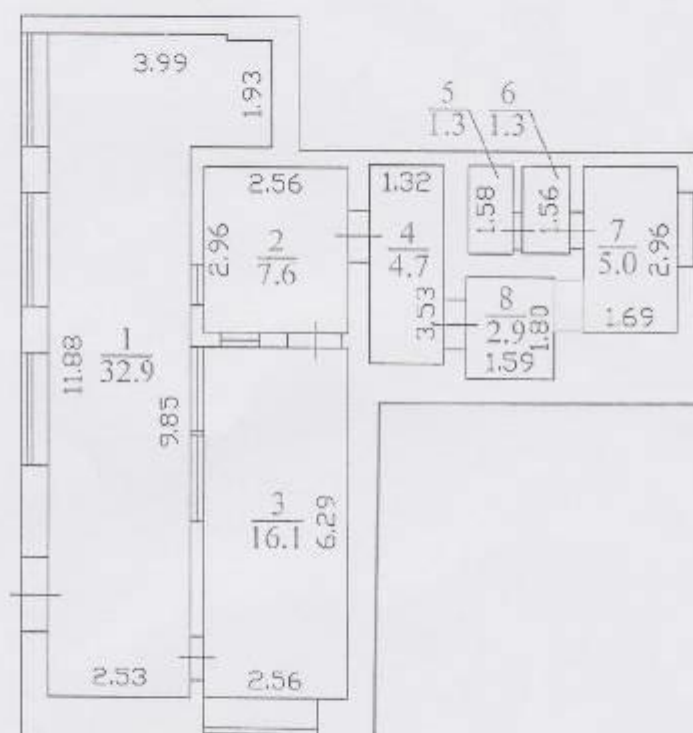


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

51



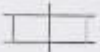
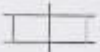



План объекта недвижимости



масштаб 1:100

Условные обозначения:

-   часть стены с окном
-   часть стены с дверью
-  часть стены с проемом



Экспликация к поэтажному плану встроенного помещения по адресу:
г. Мылва Виттера, ул. Лесная, д. 14

№ п/п	Наименование	Формула подсчета п.л. площади	Основная	Вспомогательная
1	2	3	4	5
1	Клиентский зал		32,9	
2	Кабинет		7,6	
3	Кабинет		16,1	
4	Коридор			4,7
5	Сан. узел			1,3
6	Сан. узел			1,3
7	Коридор			5,0
8	Коридор			2,9
Итого:			56,6	15,2
Общая площадь:			71,8	



Приложение 4. Документы оценщика

ПОЛИС № 0991R/776/40508/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		10 августа 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40508/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200300000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Деловой центр «Сова» 195112, город Санкт-Петербург, Малоохтинский пр-кт, д. 68 литер а пом. 2 н, офис 100 ИНН 5311005836 / КПП 790601001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессорско-педагогическая деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 16 августа 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 15 августа 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 16 августа 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добросовестно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 16 августа 2022 г. по 15 августа 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 16 августа 2022 г. по 15 августа 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Деловой центр «Сова» 		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
в лице Генерального директора действующего на основании Устава		в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр Корпоративных и правительственных страховых услуг / Дирекция страхования ответственности) Бузицкого Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/2

Договор страхования / Договор страхования - 0991R/776/40508/22
 Издательство: Купино Омега Владивосток. Тел. +7 495/7800000, факс 3435,
 info@alfa-strahovanie.ru



ПОЛИС №0991R/776/20081/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		7 апреля 2023 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20081/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 77-3056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Семенова Ольга Викторовна Адрес регистрации или ИНН: 531100050306	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 22 апреля 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 апреля 2024 г. включительно. Ретроспективный период, установлен по настоящему Договору с 22 апреля 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 22 апреля 2023 г. по 21 апреля 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
 Семенова Ольга Викторовна		 в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр корпоративного благоуправления коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиковского Изана Владимировича, действующего на основании доверенности № 8483/22N от 28 июля 2022 г.





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023511-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Семеновой Ольге Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.