**ООО «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «СОВА»**

**195112, г. Санкт-Петербург, пр. Малоохтинский, дом 68, литер А, пом. 2Н, офис 100**

**E-mail: vip@sova.pro**

**ОТЧЕТ № 120**

**Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 358,7 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010503:379, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 12**

**Заказчик: Администрация Маловишерского**

**муниципального района**

|  |  |
| --- | --- |
| **Исполнитель:** | **ООО «Деловой центр «Сова»** |
| **Дата определения стоимости:** | **15 марта 2024 года** |
| **Дата составления отчета:** | **15 марта 2024 года** |
| **Период проведения работ по оценке:** | **15 марта 2024 года** |

**г. Великий Новгород**

**2024 г.**

**Итоговое заключение о стоимости**

Главе Администрации

Маловишерского муниципального района

Новгородской области

Платонову Д.Б.

Уважаемый Дмитрий Борисович!

Представляем Вашему вниманию наше заключение, содержащее выводы по результатам оценки величины рыночной стоимостинежилого помещения общей площадью 358,7 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010503:379, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 12.

Работа выполнена на основании Договора на проведение оценки № 4900063 от 12 марта 2024 года, а также в соответствии с:

* Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями);
* федеральным [стандарт](#P41)ом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);
* федеральным [стандарт](#P98)ом оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);
* федеральным [стандарт](#P168)ом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);
* федеральным [стандарт](#P220)ом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);
* федеральным [стандарт](#P254)ом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);
* федеральным [стандарт](#P382)ом 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 от25сентября2014г.;
* Федеральным стандартом оценки (ФСО№9), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ № 327 от01 июня2015г.;
* 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 раздельно, 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 нежилого помещения общей площадью 358,7 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010503:379, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 12 на 15 марта 2024 г. составляет:

**9 180 000,00**

**(девять миллионов сто восемьдесят тысяч рублей 00 копеек) (с НДС)**

**7 650 000,00**

**(семь миллионов шестьсот пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) (без НДС)**

**1 530 000,00**

**(один миллион пятьсот тридцать рублей 00 копеек) (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

Оглавление

[1. Задание на оценку 5](#_Toc161736074)

[2.Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 7](#_Toc161736075)

[3. Допущения и ограничивающие условия 8](#_Toc161736076)

[4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 9](#_Toc161736077)

[5. Используемая терминология и процесс оценки 10](#_Toc161736078)

[6. Описание объекта оценки 13](#_Toc161736079)

[7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость 14](#_Toc161736080)

[8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки 19](#_Toc161736081)

[9. Описание процесса оценки объекта оценки в рамках применяемых подходов 21](#_Toc161736082)

[10. Сравнительный подход 23](#_Toc161736083)

[11. Выбор метода оценки 25](#_Toc161736084)

[12. Выполнение алгоритма расчёта 26](#_Toc161736085)

[13. Согласование результатов оценки 40](#_Toc161736086)

[14. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки 41](#_Toc161736087)

[15. Список используемой литературы 42](#_Toc161736088)

[Приложение 1. Скриншоты Объектов-аналогов 43](#_Toc161736089)

[Приложение 2. Фотографии объекта оценки 47](#_Toc161736090)

[Приложение 3. Документы объекта оценки 51](#_Toc161736091)

[Приложение 4. Документы оценщика 55](#_Toc161736092)

# 1. Задание на оценку

|  |  |
| --- | --- |
| Основание для проведения  оценки | Договор на оказание услуг по оценке №4900063 от 12 марта 2024 года |
| Объект оценки, включая права на объект оценки | Рыночная стоимость объектов недвижимости:  - нежилое помещение общей площадью 358,7 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010503:379, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 12  Права на объект оценки:  Собственность  Правообладатель:  Маловишерский муниципальный район  Обременение: нет  Специальные допущения:   * 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 358,7 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010503:379, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 12 |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | нежилое помещение общей площадью 358,7 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010503:379, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 12 |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право собственности  Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости для продажи  Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей. |
| 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 | 15 марта 2024 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 | Материалы фотофиксации объекта оценки предоставлены заказчиком и по его решению не требуют непосредственного осмотра 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 на здание от 31.10.2023г. |
| 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 ФСО№3 не требуется. |
| Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться  Рыночная стоимость объекта оценки | Соблюдение п.26ФСО№1, п.30 ФСО№7не требуется. |

# 2.Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

**Заказчик (юридическое лицо)**

*Таблица Сведения о заказчике*

|  |  |
| --- | --- |
| Полное наименование организации | Администрация Маловишерского муниципального района |
| 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 – Платонов Дмитрий Борисович |

**Сведения об Исполнителе[[1]](#footnote-2):** Исполнителем услуг по оценке, согласно Договору, является **Общество с ограниченной ответственностью «Деловой центр «Сова»**

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

На дату подписания договора, сторонам не известно о нарушениях требований к независимости оценщика, установленных ст. 16Федерального закона от 29.07.1998 г. No 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стороны обязуются извещать друг друга о возникновении таких обстоятельств.

**Оценщик**

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

|  |  |
| --- | --- |
| Фамилия, имя, отчество | Семенова Ольга Викторовна,  Адрес: 174350, Новгородская область, г. Окуловка, ул. Уральская, д.21, офис 8,14; E-mail: [law@sova.pro](mailto:law@sova.pro)  Тел.: 8-911-611-09-91 |
| Полное наименование организации | Общество с ограниченной ответственностью «Деловой центр «Сова» |
| Сведения о страховании ответственности организации | Гражданская ответственность организации застрахована в АО «АльфаСтрахование» - полис-оферта страхования ответственности №0991R/776/20340/23 от 10 августа 2023 года, страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, период действия договора с 16.08.2023 до 15.08.2024 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 знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 433908 от 09.02.2005 г. *Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права*  Повышение квалификации в области оценки: Санкт-Петербургский 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 07апреля 2023 № 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 аттестате 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 |
| Стаж работы в оценке | Более 19 лет |

**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 Договору, 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 содержаться 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, технические 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.

1. 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.
2. 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 [стандарт](#P41)ом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);
* федеральным [стандарт](#P98)ом оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);
* федеральным [стандарт](#P168)ом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);
* федеральным [стандарт](#P220)ом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);
* федеральным [стандарт](#P254)ом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);
* федеральным [стандарт](#P382)ом 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 25сентября2014г.;
* Федеральным стандартом оценки (ФСО№9), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ № 327 от 01 июня2015г.;
* 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](consultantplus://offline/ref=5D2C2C387022FDC739321A26F23F7173CF33E3B05275BB85197694BC89489E8040BA07B7D7E5E6ADF7EDEFA171D8EDD0A3BDA2F9DD567FDBX6KDI) 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}*](consultantplus://offline/ref=165C7AF604FD234458CB48BAC79E66B55543E45CF34BBBBC60F454CCDD6C5C8B98C6890C2972B945DD3CAF242A2A955C24E3238FA3698352y8D5K)

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"*](consultantplus://offline/ref=3C5DBE933F8BA8B8F3D477CC27AF9961C5DAA1845CCDE2F591999648A88C0B608DA1688D8D1BE4311798AD0C12DEC88154F0F932918CA1961BH2K)

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](#P1) 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"*](consultantplus://offline/ref=3343CADC138C714F6E8AC186FD303474E8E47733A0B69DE8D67B4DFB1B76FC42843526D7046AB4BEFA44D8D71A6C6800CFC78388FADC1F3AHEL9K)

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"*](consultantplus://offline/ref=0B33D0D7D6BA79E99E19B2061AF95F3E03DD747AEFE527010F133F1288AA7E66C93F450213207601CFD7075DB3EAF300DB73DAFC7DE4A041d2MAK)

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](consultantplus://offline/ref=424A261731C3146AAE4B67D1FD6ECCA1F05B471B2366033730352891E268F5DA024340C01B4378186D548FC246r0S8K) 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](consultantplus://offline/ref=424A261731C3146AAE4B67D1FD6ECCA1F05B471B2366033730352891E268F5DA024340C01B4378186D548FC246r0S8K), 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"*](consultantplus://offline/ref=424A261731C3146AAE4B67D1FD6ECCA1F7524B1F2467033730352891E268F5DA104318CC1B44671B6C41D993005F420329CC6BA5EC42F3D2rCSDK)   
В настоящее время методические рекомендации Минэкономразвития РФ не утверждены.

# 6. Описание объекта оценки

**Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки**

Объектом оценки является Нежилое помещение общей площадью 358,7 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010503:379, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 12

Подробные количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены далее по тексту Отчета.

**Оцениваемые права**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид права: | Собственность |
| Правообладатель: | Маловишерский муниципальный район |
| Существующие ограничения (обременения) права: | Не зарегистрировано |

**Общая характеристика оцениваемого объекта**

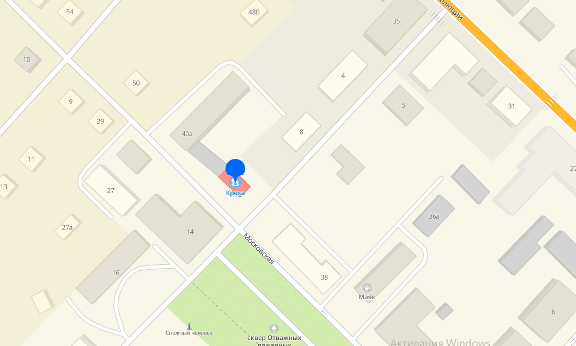
|  |  |
| --- | --- |
| Нежилое помещение | |
| Наименование объекта  Адрес (местоположение) объекта: | Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 12 |
| Престижность и привлекательность района | Высокая привлекательность |
| Транспортная доступность | Хорошая |
| Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка) | Хорошая |
| Типичное окружение | Общественная застройка |
| Тип объекта | Нежилое здание |
| Площадь объекта оценки, кв.м. | 358,7 |
| Этажность | 2 этажа |
| Планировка помещений | Смешанная |
| Вид и состояние внутренней отделки | Требуется косметический ремонт |
| Основной строительный материал здания | Кирпич |
| Назначение объекта оценки | Свободное |
| Техническое состояние | Хорошее |

**Описание местоположения объекта оценки**

*Таблица 1.**Особенности местоположения Объекта оценки*

| Показатель | Характеристика объекта оценки |
| --- | --- |
| Транспортная доступность | Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 12 |
| Пешеходный трафик | Высокий |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) | Прилегающая территория здания в хорошем состоянии – заасфальтирована, имеются зеленые насаждения |
| Преимущественный тип окружающей застройки | Смешанная |
| Наличие парковки | Стихийная |
| Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.) | Плотность окружающей застройки можно охарактеризовать как высокую. |

# 



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

**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**

[](http://53.mchs.gov.ru/upload/iblock/e0e/map_obl.jpg)

**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, для сельскохозяйственного производства и машиностроение.

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

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

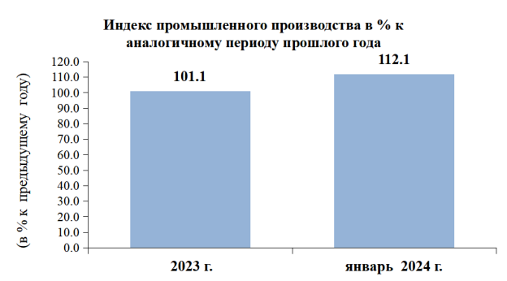
Область стала одним из первых российских регионов, приступившим к организации рынка земли и недвижимости. При поддержке шведских правительственных организаций продолжается работа по составлению земельного и лесного кадастров области.

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

**ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
ЗА ЯНВАРЬ 2024 ГОДА**

(по данным Новгородстата)

Индекс промышленного производства в области за отчетный период составил 112,1 %.



Индекс производства в обрабатывающих производствах составил 113,6 % к уровню января 2023 года, в добыче полезных ископаемых – 101,7 %, в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 107,1 %, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 107,3 %.

Увеличение индекса производства отмечено в следующих видах экономической деятельности:

обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (159,7 %);

производство компьютеров, электронных и оптических изделий (7,4 раза);

производство текстильных изделий (21,3 раза);

производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (172,4 %);

производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (140,0 %);

производство пищевых продуктов (167,6 %);

производство прочих готовых изделий (167,1 %);

производство бумаги и бумажных изделий (139,6 %);

производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (139,8 %);

производство мебели (124,3 %);

производство кожи и изделий из кожи (117,9 %);

производство резиновых и пластмассовых изделий (116,6 %);

производство металлургическое (111,9 %).

В Новгородской области на 10 февраля 2024 года осуществляют деятельность 20911 субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – субъекты МСП), из них 14185 индивидуальных предпринимателей и 6726 юридических лиц.

В структуре субъектов МСП по видам экономической деятельности наибольшую долю занимает 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 февраля 2024 года количество самозанятых граждан составляет 28009 человека.

В январе 2024 года производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий составило: мяса (скот и птица на убой в живом весе) – 9,9 тыс. тонн (90,7 % к январю 2023 года), молока – 4,0 тыс. тонн (100,3 %), яиц – 2,2 млн штук (27,3 %).

Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях составил 475 килограмм и увеличился на 4,4 % к уровню января 2023 года, средняя яйценоскость кур-несушек уменьшилась на 4,8% и составила 20 штук.

В январе 2024 года объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил 1,7 млрд рублей, что на 29,6 % выше января 2023 года в сопоставимых ценах.

Общая площадь введённых в действие жилых домов составила 46,4 тыс. кв. м, что на 10,1 % выше уровня января 2023 года.

Оборот розничной торговли на территории области составил 12,9 млрд рублей, что на 3,1 % выше января 2023 года в сопоставимых ценах.

Крупные и средние организации обеспечили 68,6 % оборота розничной торговли, малые организации и микропредприятия – 17,4 %, розничные рынки и ярмарки – 1,3 %, индивидуальные предприниматели, осуществляющие торговлю вне рынка – 12,6 %.

Объем продаж пищевых продуктов (включая напитки) и табачных изделий в январе 2024 года составил 6,8 млрд рублей, что на 4,9 % больше января 2023 года, непродовольственных товаров – 6,1 млрд рублей, на 1,2 % больше.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов (включая напитки) и табачных изделий составил 52,4 %, непродовольственных товаров – 47,6 %.

Цены на товары и платные услуги населению на потребительском рынке области в январе 2024 года выросли на 0,8 % к декабрю 2023 года. Продовольственные товары подорожали на 1,1 %, непродовольственные товары – на 0,2 %, платные услуги населению - на 1,2 %.

В январе 2024 года населению области было оказано платных услуг всеми хозяйствующими субъектами на 3,5 млрд рублей, что ниже на 0,2 % января 2023 года.

Уровень зарегистрированной безработицы на 01 февраля 2024 года составил 0,4 % от численности рабочей силы в возрасте от 15 лет и старше, что ниже на 0,1 п.п., чем на 01 января 2024 года, на 0,3 п.п., чем на 01 февраля 2023 года.

Среднемесячная начисленная заработная плата в экономике области в январе-декабре 2023 года составила 54318,4 рубля, 115,2 % к январю-декабрю 2022 года.

**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 нежилой 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 нежилой 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.

**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 нежилой 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 нежилой 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 нежилой 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).**

# 8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использование собственности, 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 имеет своим результатом максимально высокую стоимость (максимальную доходность).

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

* законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
* физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
* финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
* максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Результат анализа наилучшего и наиболее эффективного способа использования является предпосылкой расчётов рыночной стоимости объектов оценки при рассмотрении различных способов их использования. Такие расчёты основываются на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка недвижимости.

В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими. Выбор необходимых сегментов может быть получен путем анализа всего рынка недвижимости (что сопряжено с неоправданным повышением трудоёмкости), либо путём формирования предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования без выполнения расчётов. В случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных Стандартов оценки не запрещает оценщику отказаться от соответствующих вычислений.

Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ на вопрос о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего использования проводится в два этапа:

* для участка как условно свободного;
* для участка с имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

**Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости.** Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости Новгородской области позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемого объекта является использование в качестве офисного (свободного).

**Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений**. По функциональному назначению объект наиболее близок к помещениям офисного типа.

**Физическая осуществимость вариантов**. На дату оценки рассматриваемое помещение используется в качестве торгового, что не противоречит архитектурно-планировочным решениям объекта. В помещениях выполнены отделочные работы, состояние помещений - рабочее. Свободная и смешенная планировка дает основания полагать, что объект оценки может быть использован в качестве офисного (свободного).

Использование объекта оценки в иных целях возможно, однако изменение объемно-планировочных параметров требует дополнительных затрат.

**Экономическая целесообразность (финансовая осуществимость).** С точки зрения экономической целесообразности использование объекта под офис является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

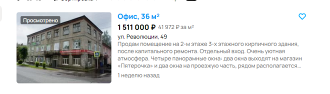
* На основании анализа рынка коммерческой недвижимости и анализа местоположения объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования является – офисное (свободное);

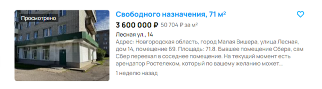
Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объекта оценки в качестве торгового, с точки зрения тенденций развития рынка коммерческой недвижимости и особенностей местоположения, является наиболее целесообразным с экономической точки зрения. Переоборудование под какую-либо другую функцию потребует дополнительных финансовых вложений, что является нецелесообразным.

На основе вышеизложенного, Оценщиком был сделан вывод о том, что наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет его дальнейшее использование по назначению.

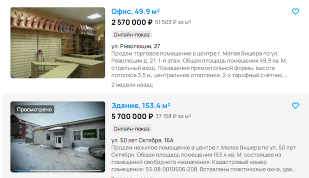
**Обзор рынка продаж на дату оценки в городе Малая Вишера**

**Новгородской области**

****

****

****

****

****

На дату оценки на рынке продаж в городе Малая Вишера стоимость 1 кв. м за помещения коммерческого назначения, находится в следующих интервалах от 36 881 руб. до 77 000 руб., в зависимости от месторасположения (центр города, окраина города).

# 9. 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**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При определении рыночной стоимости квартир затратным подходом необходимо учесть, что зачастую невозможно получить такие данные как строительно-монтажные сметы, информацию о прибыли застройщика, что может привести к некорректному определению результирующей стоимости оцениваемого объекта. Нередко значительную трудность представляет объективная оценка износа здания, в котором расположена квартира, что также вносит погрешность в результат.

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. Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки - квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметы затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Также в случае оценки квартиры невозможно определить величину стоимости права аренды земельного участка (долей права владения, которым владеет собственник каждой квартиры пропорционально отношению площади оцениваемого объекта к общей площади всего жилого дома), что делает невозможным применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан

[*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"*](consultantplus://offline/ref=0E18768E805E9CE99B1DA941B897EFBCB8D06BBF258C449000AC786B2440506EF4824BC5CF868543EB506B3BA32537E93094EE5A27CDCF4Dr9FAN)

Объект оценки не является специализированным, возможности быстрого создания объекта такой же полезностью у большинства участников рынка нет. Поэтому в соответствии с п. 25 Федерального стандарта оценки (ФСО №V) Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчёта.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который утверждает, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца. Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки сточки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

.Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

[*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"*](consultantplus://offline/ref=4C5271D5D817576A184142785560DE62E627A6A1B2C20481F3E48722CE29DAA2FEB418BCF06C8B002747B81F5F9F52837683993A841D5AADN1O0N)

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации метод дисконтированных денежных потоков. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста. При использовании метода дисконтированных денежных потоков доход от предполагаемого использования недвижимости рассчитывается на несколько прогнозных лет и учитывается выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Данный метод применяется, когда доходы меняются от периода к периоду ,т.е. они нестабильны.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика придерживался следующего. Прежде всего–это информация, полученная от Заказчика,

оцениваемый объект будет использоваться исключительно для целей проживания, а не для сдачи в аренду с целью извлечения дохода.

Квартиры не являются доходной недвижимостью, хотя получение дохода возможно при сдаче квартиры в аренду. Существующий на рынке незначительный разброс арендных ставок квартир, схожих с оцениваемой по местоположению, площади, состоянию и другим факторам влечет за собой значительную дисперсию рыночной стоимости квартиры, полученной с помощью доходного подхода. Тем более что арендодатели квартир не принимают во внимание фактор окупаемости инвестиций и рыночных рисков, и, следовательно, не могут считаться инвесторами с рыночной мотивацией. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

**Сравнительный подход**

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

[*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"*](consultantplus://offline/ref=75070FA3E5EDF86FAB2FD7078CF477197AFF84167168AD8974449FA1A0A05883F9090825EDD75E29B9C83E5D1F38464BC932C975EF1CF7E8mBv2N)

По мнению Оценщика, единственно верным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих подходов можно считать сравнительный подход, который при развитом рынке жилья и системе хорошего информационного обеспечения даёт наиболее точные и объективные результаты при оценке рыночной стоимости типовых квартир в многоквартирных жилых домах.

**Вывод:** При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком применялся сравнительный подход. Доходный и затратный подходы обоснованно не применялись.

# 10. Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход

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

[*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" }*](consultantplus://offline/ref=8EAE3F3A6E8B622567541036DDC0051B201D102C3C572E2177C3D93DA6DB75963CEE272BD84895196EC00C7E03344C574EAD3B8C2D1DECD96F58N)

Сравнительный подход еще называют рыночным подходом, поскольку он основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами недвижимости, которые были недавно проданы на данном сегменте рынка.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническими другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

При использовании данного подхода оценщик подбирает объекты сравнения (аналоги) (объекты подобные объекту оценки по основным техническим и экономическим характеристикам),делает поправки (корректировки) на различия, между каждым объектом сравнения и объектом оценки и вносит данные поправки в цену продажи объектов сравнения. Путем корректировок объект сравнения приводится к объекту оценки, что очень важно. Величина корректировок обосновывается расчетными методами и способами, а не назначается оценщиками. Величина корректировки это количественное ее значение, вытекающее из анализа объекта сравнения и объекта оценки, а непросто качество, которое может и не иметь количественного значения. В результате определяется продажная цена каждого объекта сравнения с учетом поправок, и затем, используя простые методы статистической обработки данных, оценщик определяет рыночную стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, исходя из цен продаж объектов сравнения с внесенными поправками и делает вывод о том, сколько объект оценки, вероятнее всего, будет стоить на рынке на дату проведения оценки (дату определения стоимости).

Таким образом, данный подход предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых объектов-аналогов, недавно проданных на данном сегменте рынка.

Условия применения сравнительного подхода:

1) Активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

7. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

[*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"*](consultantplus://offline/ref=5FB3E7785A6FCFB8144774650B69CF05BF356BEF0B3C2E1D490C344650F8CF74A7F96304D8580D2B49E768189293A6EB42E0A22085FF561DK4dCN)

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений [пункта 3](consultantplus://offline/ref=3E9CEDFBE693AEA4A9538AA8F24607B0FBBB872BC6E17CAEAFC8C64DDC5ED0B872671CC076248C3FD4C2E8432D685951E00E8A38DAB6FA4AU2l6N) настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

[*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"(*](consultantplus://offline/ref=3E9CEDFBE693AEA4A9538AA8F24607B0FBBB872BC6E17CAEAFC8C64DDC5ED0B872671CC076248C3EDCC2E8432D685951E00E8A38DAB6FA4AU2l6N)

# 11. Выбор метода оценки

Учитывая специфику объекта оценки (жилая квартира), в данном случае, был применен **метод сравнения продаж**.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий.

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

Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как рубль за метр общей площади помещения) и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых. При этом поправки принято разделять на две группы – к первой группе относятся характеристики сделок, ко второй - характеристики объектов.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

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

* + набор прав на недвижимость;
  + условия финансирования сделки;
  + условия сделки купли-продажи;
  + время совершения сделки купли-продажи;
  + месторасположение объекта недвижимости;
  + физические характеристики объекта недвижимости;
  + экономические характеристики объекта недвижимости;
  + характер использования объекта недвижимости;
  + компоненты цены продажи, не связанные с объектом продажи.

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

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Вносимые поправки делятся на **последовательные и кумулятивные.** При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При кумулятивных корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект. Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов.

**В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:**

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

[*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"*](consultantplus://offline/ref=18EC2E22CF28DFADCF4FD00AB75BAF7C4D78B9E08A7D0F48888490BAE6DD52AB98E4FC0E5C8E99CCA40EFDBA78F8BFA3DA4E1F411EE2B9B200EFO)

# 12. Выполнение алгоритма расчёта

*1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках или предложений по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым объектом. Выбор и обоснование аналогов.*

*2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице. Выбор и обоснование единиц сравнения.*

В качестве единицы сравнения Оценщиками принято решение использовать стоимость объекта недвижимости в рублях в расчете на 1 кв. м общей площади квартиры. Данный выбор обусловлен сложившейся практикой назначения продавцами стоимости в рублях. Удельное значение стоимости объектов недвижимости позволяет сопоставить цены на объекты недвижимости, различные по своим физическим характеристикам.

Виды корректировок

**Процентные поправки** вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже–понижающий.

Стоимостные поправки:

**а)абсолютные поправки,** вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

**б) денежные поправки**, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.

**Кумулятивные процентные поправки** определяются путем перемножения всех индивидуальных процентных поправок.

Поправка в форме общей **группировки используется** обычно на развитом рынке

недвижимости, где имеется большое число продаж. Совокупная корректировка производится в рамках выделенной группы сопоставимых объектов.

Последовательность внесения поправок:

1. Поправка на условия финансирования.
2. Поправка на особые условия продаж.
3. Поправка на время продажи.
4. Поправка на местоположение.
5. Поправка на физические характеристики.

Преимущества сравнительного подхода:

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
3. Статически обоснован.
4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

После анализа рыночной ситуации относительно сделок купли-продажи объектов недвижимости рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1кв.м. общей или полезной площади.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Последовательность определения стоимости

Ниже кратко описана последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода.

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее-элементов сравнения).

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки).

К характеристикам сделок, в том числе, относятся:

* условия финансирования сделок;
* условия платежа при совершении сделок;
* обстоятельства совершения сделки;
* изменение цен за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

1. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

Согласно п. 14 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объект у оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии сп.22 ФСО №7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Для применения сравнительного подхода было проведено исследование с целью отбора недавно осуществленных продаж или предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемому максимально сопоставимых с оцениваемым.

Информация по объектам-аналогам была получена на основании данных, представленных в открытом доступе в сети Интернет. Ссылки на источники информации представлены далее при описании объектов-аналогов.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Принимая во внимание характеристики объектов оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

* местоположение:
* назначение (вид использования):
* площадь:

В ходе анализа доступных оценочных данных об объектах-аналогах, с учетом критериев выбора аналогов, для проведения расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода было выявлено 4 объекта-аналога.

Объявления о продаже подобранных объектов-аналогов являются актуальным и на дату оценки; цены предложений, представленные в скриншотах интернет-страниц с предложениями продажи объектов-аналогов, актуальны на дату оценки. В распоряжении оценщика было ограниченное количество информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

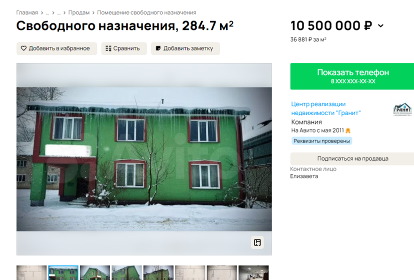
Выбор единицы сравнения

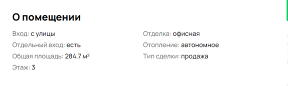
Согласно п. 2 ст. 10 Закона РФ № 2300-1 от 07.02.1992 г. «О защите прав потребителей»,продавцы товаров и услуг в информационных и рекламных материалах обязаны указывать цены в рублях. Так как на рынке продаж оперируют, как правило, общей стоимостью за объекты недвижимости, выраженной в рублях и ценой за ед.общей площади, то в качестве единицы сравнения в настоящем расчете выступает показатель «Цена продажи».

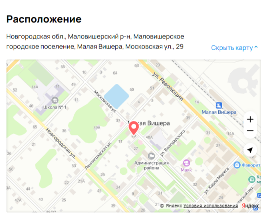
В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ, операции реализации жилых помещений на территории Российской Федерации не облагаются НДС (освобождаются от налогообложения).

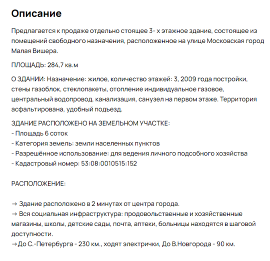
**Аналог №1**

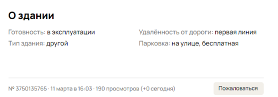
[**https://www.avito.ru/malaya\_vishera/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_284.7\_m\_3750135765**](https://www.avito.ru/malaya_vishera/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_284.7_m_3750135765)

****

****

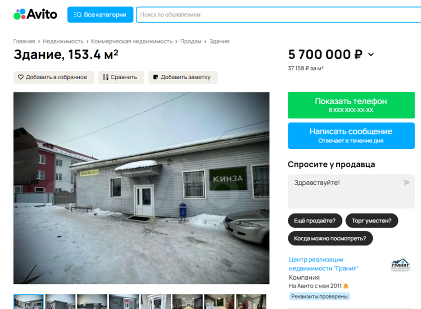


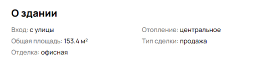
****

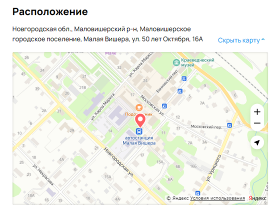
****

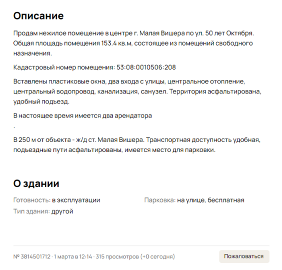
**Аналог №2**

<https://www.avito.ru/malaya_vishera/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_153.4_m_3814501712>



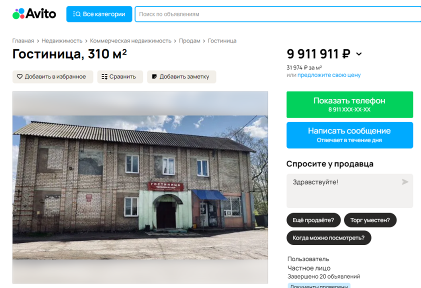


****

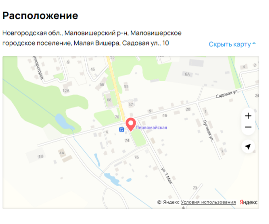
****

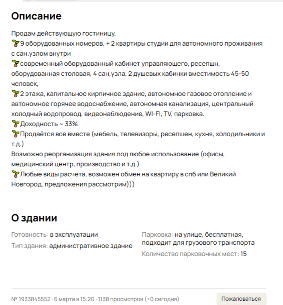
**Аналог №3**

<https://www.avito.ru/malaya_vishera/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_310_m_1933845552>







**

*Таблица 2. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Параметр** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** |
| Местоположение | Новгородская обл., Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение, Малая Вишера, Московская ул., 29 | Новгородская обл., Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение, Малая Вишера, ул. 50 лет Октября, 16А | Новгородская обл., Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение, Малая Вишера, Садовая ул., 10 |
| Назначение | Здание | Здание | Гостиница |
| Общая площадь, кв.м. | 284,7 | 153,4 | 310 |
| Коммуникации | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |
| Состояние внутренней отделки | С отделкой в среднем состоянии | С отделкой в среднем состоянии | С отделкой в среднем состоянии |
| Техническое состояние здания, в котором расположен объект | Здание находится в удовлетворительном техническом состоянии | Здание находится в удовлетворительном техническом состоянии | Здание находится в удовлетворительном техническом состоянии |
| Этаж расположения | 3-х этажное здание | 1-этажное здание | 2-этажное здание |
| Наличие отдельного входа | с отдельным входом | с отдельным входом | с отдельным входом |
| Стоимость недвижимого имущества, руб./кв.м. (с НДС) | 36 881,00 | 37 158,00 | 31 974,00 |
| Источник информации | <https://www.avito.ru/malaya_vishera/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_284.7_m_3750135765> | <https://www.avito.ru/malaya_vishera/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_153.4_m_3814501712> | <https://www.avito.ru/malaya_vishera/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_310_m_1933845552> |

Источник: данные Интернет-сайтов, представленных в таблице

**Внесение корректировок**

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

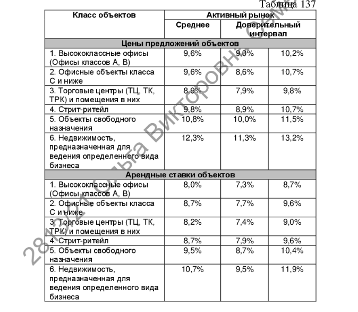
**Корректировка на передаваемые права.** По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права аренды – корректировка не требуется.

**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. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера



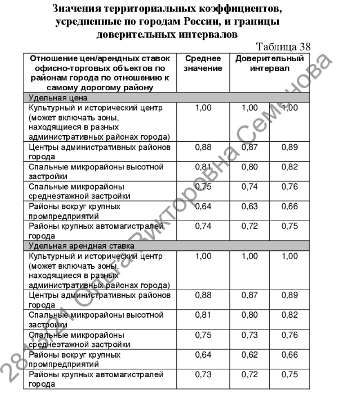
Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи, либо, когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. В данном случае, корректировка принята для всех объектов-аналогов в размере 0,892 (-10,8%).

**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.



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.

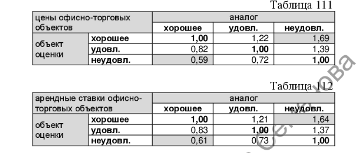


Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022» под редакцией Л.А. Лейфера

Корректировка по данному параметру применялась к объектам-аналогам №1, №2 в размере 0,92

**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 «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера. Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию физического состояния на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:



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



Корректировка по данному параметру применялась ко всем объектам-аналогам и составила 0,86

**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.

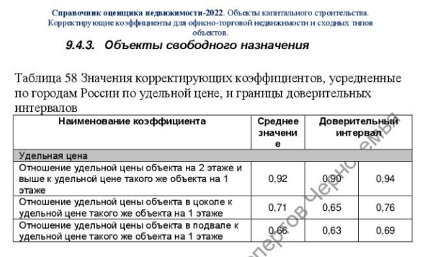
**Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения).**

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. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера

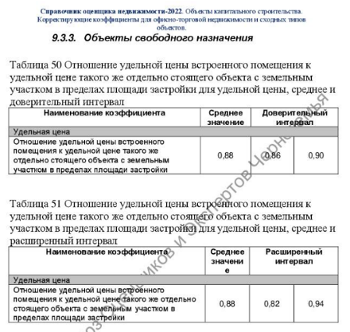
Корректирующий коэффициент к удельной стоимости низко классных торгово-офисных объектов



Корректировка не применялась.

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

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

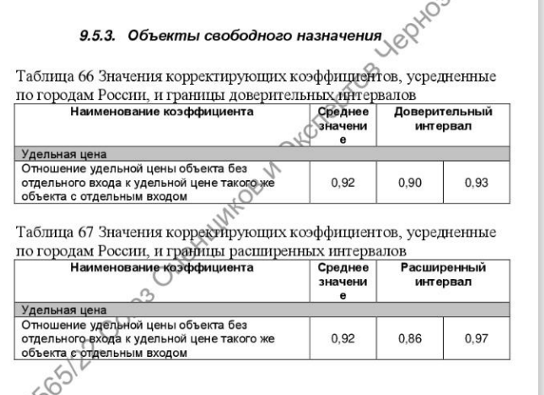


Корректировка не применялась.

**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



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.

*Таблица 3. Расчет стоимости объекта оценки в рамках применения сравнительного подхода*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметр | | Объект оценки | | Аналог № 1 | | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
| Стоимость недвижимого имущества, руб./кв.м. (с НДС) | |  | | 36 881,00 | | 37 158,00 | 31 974,00 |
| Вид передаваемых имущественных прав | | Права собственности недвижимого имущества | | Права собственности недвижимого имущества | | Права собственности недвижимого имущества | Права собственности недвижимого имущества |
| Корректировка | |  | | 1 | | 1 | 1 |
| Скорректированная цена 1 кв.м., руб. | |  | | 36 881,00 | | 37 158,00 | 31 974,00 |
| Условия финансирования | | Типичные | | Типичные | | Типичные | Типичные |
| Корректировка | |  | | 1 | | 1 | 1 |
| Скорректированная цена 1 кв.м., руб. | |  | | 36 881,00 | | 37 158,00 | 31 974,00 |
| Вид стоимости | | Рыночная стоимость | | Цена предложения | | Цена предложения | Цена предложения |
| Корректировка на торг | |  | | 0,892 | | 0,892 | 0,892 |
| Скорректированная цена 1 кв.м., руб. | |  | | 32 898,00 | | 33 145,00 | 28 521,00 |
| Местоположение | | РФ, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, г/п Маловишерское, г. Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, пом.12 | | Новгородская обл., Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение, Малая Вишера, Московская ул., 29 | | Новгородская обл., Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение, Малая Вишера, ул. 50 лет Октября, 16А | Новгородская обл., Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение, Малая Вишера, Садовая ул., 10 |
| Корректировка | |  | | 1 | | 1 | 1 |
| Скорректированная цена 1 кв.м., руб. | |  | | 32 898,00 | | 33 145,00 | 28 521,00 |
| Назначение | | Нежилое здание | | Здание | | Здание | Гостиница |
| Корректировка | |  | | 1 | | 1 | 1 |
| Скорректированная цена 1 кв.м., руб. | |  | | 32 898,00 | | 33 145,00 | 28 521,00 |
| Наличие/отсутствие инженерных коммуникаций | | Водоотведение, водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение | | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |
| Корректировка | |  | | 1 | | 1 | 1 |
| Скорректированная цена 1 кв.м., руб. | |  | | 32 898,00 | | 33 145,00 | 28 521,00 |
| Тип объекта | | Здание | | Здание | | Здание | Здание |
| Корректировка | |  | | 1 | | 1 | 1 |
| Скорректированная цена 1 кв.м., руб. | |  | | 32 898,00 | | 33 145,00 | 28 521,00 |
| Обеспеченность отдельным входом в помещение | | С отдельным входом | | С отдельным входом | | С отдельным входом | С отдельным входом |
| Корректировка | |  | | 1 | | 1 | 1 |
| Скорректированная цена 1 кв.м., руб. | |  | | 32 898,00 | | 33 145,00 | 28 521,00 |
| Количество этажей в здании | | 2 | | 3 | | 1 | 2 |
| Корректировка | |  | | 1 | | 1 | 1 |
| Скорректированная цена 1 кв.м., руб. | |  | | 32 898,00 | | 33 145,00 | 28 521,00 |
| Общая площадь, кв.м. | | 358,7 | | 284,7 | | 153,4 | 310 |
| Корректировка | |  | | 0,92 | | 0,92 | 1 |
| Скорректированная цена 1 кв.м., руб. | |  | | 30 266,00 | | 30 493,00 | 28 521,00 |
| Техническое состояние здания | | удовлетворительное | | удовлетворительное | | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Корректировка | |  | | 1 | | 1 | 1 |
| Скорректированная цена 1 кв.м., руб. | |  | | 30 266,00 | | 30 493,00 | 28 521,00 |
| Состояние внутренней отделки | | Требуется косметический ремонт | | Типовой ремонт | | Типовой ремонт | Типовой ремонт |
| Корректировка | |  | | 0,86 | | 0,86 | 0,86 |
| Скорректированная цена 1 кв.м., руб. | |  | | 26 029,00 | | 26 224,00 | 24 528,00 |
| **Рыночная стоимость имущества, руб., /кв.м с НДС** | | **25 593,67** | |
| **Площадь, кв. м** | | **358,7** | |
| **Рыночная стоимость имущества, руб., с НДС** | | **9 180 449, 429** | |
| **Рыночная стоимость имущества, руб., с НДС, округлённо** | | **9 180 000,00** | |
| **Рыночная стоимость имущества, руб., без НДС** | | **7 650 000,00** | |
| **Сумма НДС, руб.** | | **1 530 000,00** | |

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости:

- нежилое помещение общей площадью 358,7 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010503:379, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 12, на 15 марта 2024 года составляет:

**9 180 000,00**

**(девять миллионов сто восемьдесят тысяч рублей 00 копеек) (с НДС)**

**7 650 000,00**

**(семь миллионов шестьсот пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) (без НДС)**

**1 530 000,00**

**(один миллион пятьсот тридцать рублей 00 копеек) (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 **ежемесячной арендной платы** 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.** |
| Сравнительный | 7 650 000,00 | 1,0 | 7 650 000,00 |
| Доходный | Не применялся | - | - |
| Затратный | Не применялся | - | - |
| Итого, рыночная стоимость объекта оценки, руб., без учёта НДС | | | **7 650 000,00** |
|

# 

# 

# 14. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта недвижимости: -нежилое встроенное помещение общей площадью 358,7 кв.м., с кадастровым номером 53:08:0010503:379, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 12, на 15 марта 2024 года составляет:

**9 180 000,00**

**(девять миллионов сто восемьдесят тысяч рублей 00 копеек) (с НДС)**

**7 650 000,00**

**(семь миллионов шестьсот пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) (без НДС)**

**1 530 000,00**

**(один миллион пятьсот тридцать рублей 00 копеек) (НДС)**

**Оценщик: Семенова Ольга Викторовна**

# 15. Список используемой литературы

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 [N 178-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35155/eb57a5e80128fc9a584264cbc9c0f748d484171d/#dst100574), от 21.03.2002 [N 31-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35955/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100438), от 14.11.2002 [N 143-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39623/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100008), от 10.01.2003 [N 15-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_40416/41e3647c9d0a2c6fd52754b6cede86d01f948859/#dst100374), от 27.02.2003 [N 29-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_41180/cd6ef73d279d7b9ea80f0a53c05971ac6f3eb174/#dst100104), от 22.08.2004 [N 122-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_49025/365d3149898a1cc6738081f79efd4419cee2814a/#dst104836), от 05.01.2006 [N 7-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_57471/ed8db939031bacc88f556fe3cc5da14f7f92f20d/#dst100259), от 27.07.2006 [N 157-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61891/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009), от 05.02.2007 [N 13-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_65891/3a851076d2762451ec65d527073b170e7b8bab16/#dst100142), от 13.07.2007 [N 129-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_55602/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009), от 24.07.2007 [N 220-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52520/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100039), от 30.06.2008 [N 108-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78023/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100253), от 07.05.2009 [N 91-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_87572/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100017), от 17.07.2009 [N 145-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89458/74b5e55b8d13281232bc55a8e11f656e811e255b/#dst100600), от 27.12.2009 [N 343-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95473/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100162), от 27.12.2009 [N 374-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95507/c7f026b7764e8984216a49254aa592fda4abd50b/#dst100536), от 22.07.2010 [N 167-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_102852/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009), от 28.12.2010 [N 431-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_108792/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009), от 01.07.2011 [N 169-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_115852/2f2f19d786e4d18472d3508871a9af6e482ad9ca/#dst100196), от 11.07.2011 [N 200-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116562/3eeafbd3bdb64673818bd5cba64081209bddc7a4/#dst100079), от 21.11.2011 [N 327-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_121890/6a73a7e61adc45fc3dd224c0e7194a1392c8b071/#dst100164), от 30.11.2011 [N 346-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_122342/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100020), от 03.12.2011 [N 383-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_122559/bdb2754392763f4c0afbdb3bc7ea77ef6a5287c4/#dst100096), от 07.06.2013 [N 113-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_147223/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009), от 02.07.2013 [N 185-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_148576/e488134f489060b77f780495c6ca9d3d7df85508/#dst101098), от 23.07.2013 [N 249-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_149700/5bdc78bf7e3015a0ea0c0ea5bef708a6c79e2f0a/#dst100120), от 12.03.2014 [N 33-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160069/ad890e68b83c920baeae9bb9fdc9b94feb1af0ad/#dst100023), от 04.06.2014 [N 143-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_163927/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100013), от 23.06.2014 [N 171-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164516/bdb2754392763f4c0afbdb3bc7ea77ef6a5287c4/#dst100967), от 21.07.2014 [N 225-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165902/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009), от 31.12.2014 [N 499-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173198/b5315c892df7002ac987a311b4a242874fdcf420/#dst100350), от 08.03.2015 [N 48-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176146/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100409), от 08.06.2015 [N 145-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180738/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100009), от 13.07.2015 [N 216-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182617/46b4b351a6eb6bf3c553d41eb663011c2cb38810/#dst100065));

Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;

Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;

Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015г.;

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.;

1. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
3. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
4. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
5. Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщиков;
6. Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агенств недвижимости): www.cbr.ru, [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), www.knightfrank.ru, www.arendator.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.izrukvruki.ru, www.arsenal-holding.ru, http://orsn.rambler.ru, [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru), [www.incom.ru](http://www.incom.ru), [www.praedium.ru](http://www.praedium.ru), [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), www.zem-kom.ru.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

В процессе расчетов Оценщик применял метод математического округления для расчетных величин.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

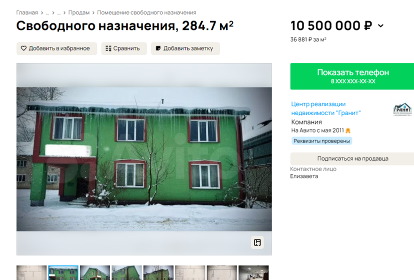
Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

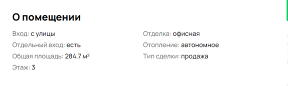
# Приложение 1. Скриншоты Объектов-аналогов

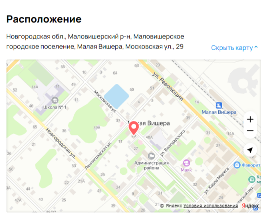
**Скриншоты Объектов-аналогов**

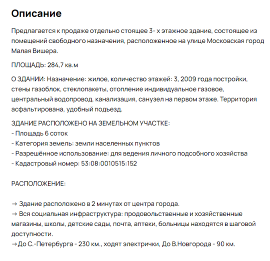
**Аналог №1**

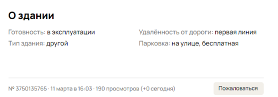
[**https://www.avito.ru/malaya\_vishera/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_284.7\_m\_3750135765**](https://www.avito.ru/malaya_vishera/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_284.7_m_3750135765)

****

****

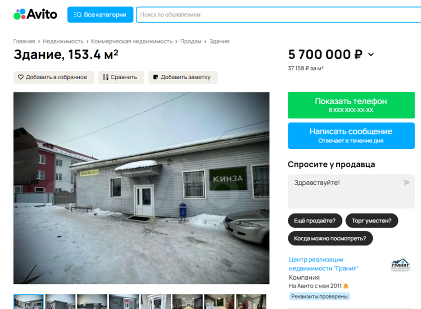


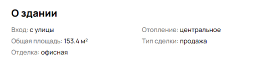
****

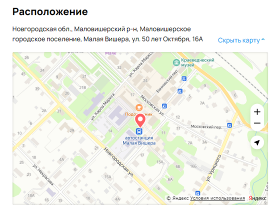
****

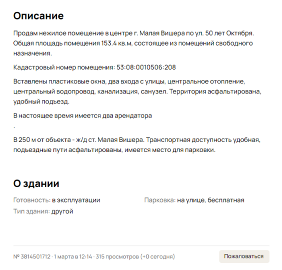
**Аналог №2**

<https://www.avito.ru/malaya_vishera/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_153.4_m_3814501712>



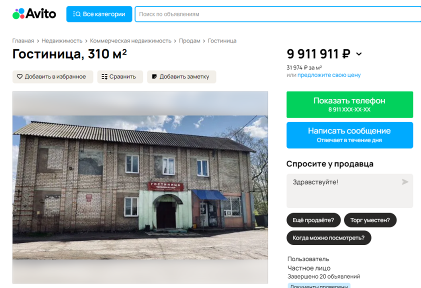


****

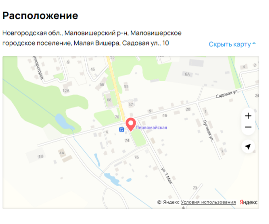
****

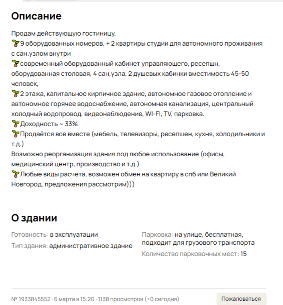
**Аналог №3**

<https://www.avito.ru/malaya_vishera/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_310_m_1933845552>







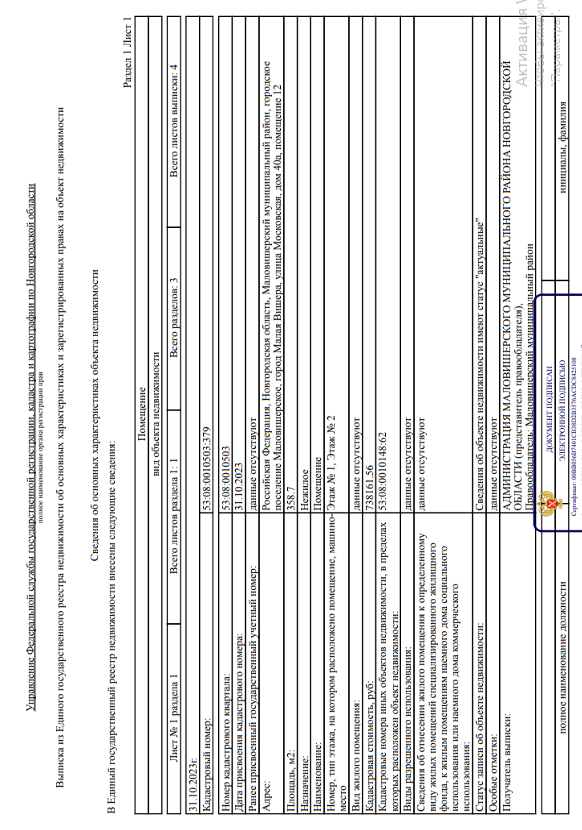
**

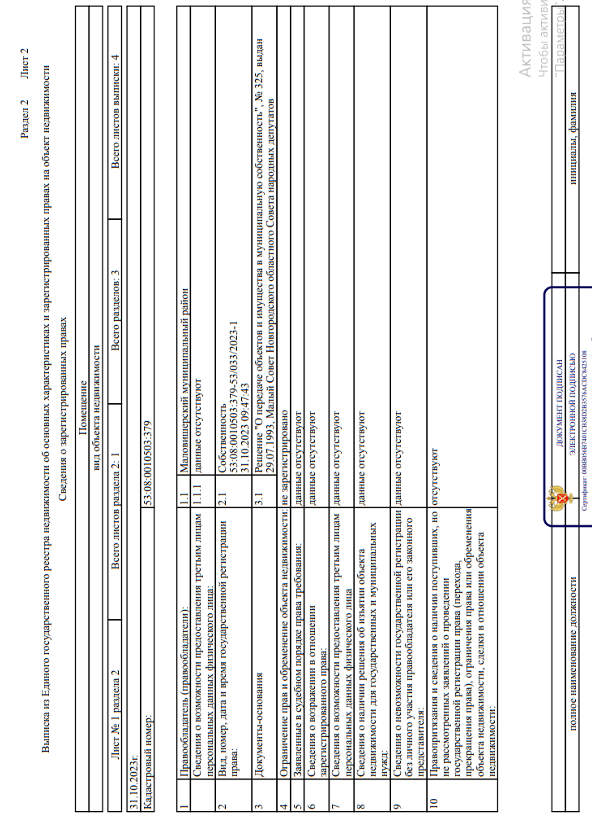
# Приложение 2. Фотографии объекта оценки

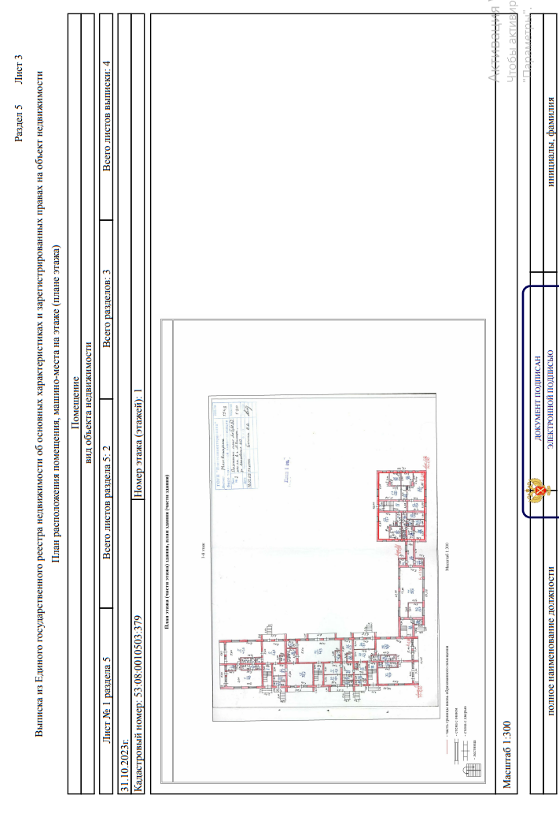
 

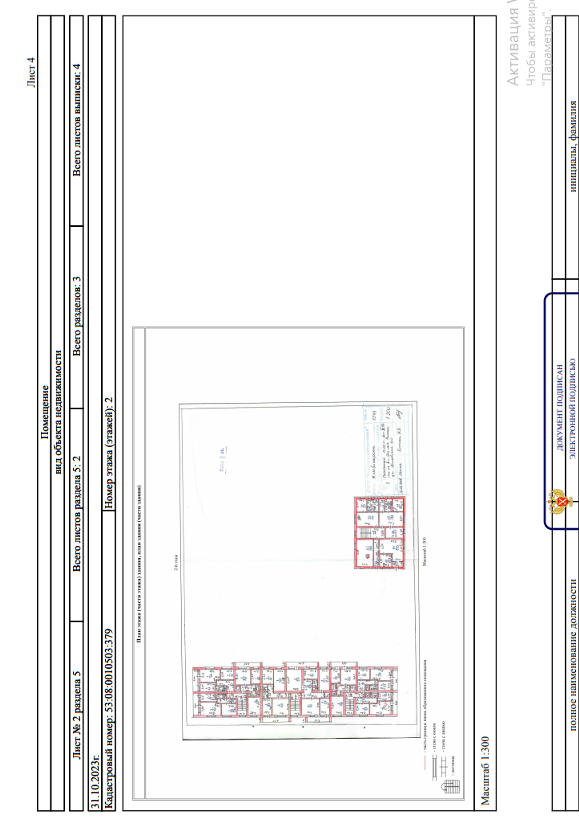
                   

# Приложение 3. Документы объекта оценки









# Приложение 4. Документы оценщика



****

****



1. Копии документов, подтверждающих сведения об Исполнителе и Оценщике представлены в Приложение настоящего Отчета [↑](#footnote-ref-2)