**ООО «Деловой центр «Сова»**

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

E-mail: [vip@sova.pro](mailto:vip@sova.pro)

##### ОТЧЕТ № 434

## Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:

## - нежилое помещение, общей площадью 484,8 кв.м. с кадастровым номером 53:08:0010503:376, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 10

## Заказчик: Администрация Маловишерского

## муниципального района

## Новгородской области

**Исполнитель: ООО «Деловой центр «Сова»**

**Дата определения стоимости: 07 июня 2024 г.**

**Дата составления отчета: 07 июня 2024 г.**

**Период проведения работ по оценке: 07 июня 2024 г.**

**г. Санкт-Петербург**

**2024 год**

**Сопроводительное письмо**

Главе Маловишерского

муниципального района

Новгородской области Д.Б.Платонову

Уважаемый Дмитрий Борисович!

Представляем Вашему вниманию наше заключение, содержащее выводы по результатам оценки величины рыночной стоимостиобъекта недвижимости:

- нежилое помещение, общей площадью 484,8 кв.м. с кадастровым номером 53:08:0010503:376, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 10.

Работа выполнена на основании договора № 5007457 от «03» июня 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 стоимость объекта недвижимости:

## - нежилое помещение, общей площадью 484,8 кв.м. с кадастровым номером 53:08:0010503:376, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 10, на 07 июня 2024 г., составляет:

**6 881 000 рублей (Шесть миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча рублей) (с НДС)**

**5 734 166 рублей 67 копеек (Пять миллионов семьсот тридцать четыре тысячи сто шестьдесят шесть рублей 67 копеек) (без НДС)**

**1 146 833 рубля 33 копейки (Один миллион сто сорок шесть тысяч восемьсот тридцать три рубля 33 копейки ) (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 объективности и независимости оценки. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

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

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Деловой центр «Сова» Семенова Ольга Викторовна.

# Содержание:

Содержание: 4

1. Задание на оценку 5

2. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках 7

3. Допущения и ограничивающие условия 8

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 10

5. Используемая терминология и процесс оценки 10

6. Описание объекта оценки 17

7. Анализ рынка объекта оценки 18

8. Описание процесса оценки объекта оценки в рамках применяемых подходов 22

9. Сравнительный подход 25

10. Анализ наилучшего использования 26

11. Выбор метода оценки 27

12. Выполнение алгоритма расчёта 28

13. Согласование результатов оценки 40

14. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки 41

15. Список использованной литературы 42

Приложение 1. Фотографии объекта оценки. 43

Приложение 2. Документы объекта оценки. 45

Приложение 3. Документы оценщика 49

# 1. Задание на оценку

|  |  |
| --- | --- |
| Основание для проведения  оценки | Договор № 5007457 от «03» июня 2024 года |
| Объект оценки, включая права на объект оценки | Рыночная стоимость объекта недвижимости:  - нежилое помещение, общей площадью 484,8 кв.м. с кадастровым номером 53:08:0010503:376, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 10  Права на объект оценки:  Муниципальная собственность  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 484,8 кв.м. с кадастровым номером 53:08:0010503:376, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 10 |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | нежилое помещение, общей площадью 484,8 кв.м. с кадастровым номером 53:08:0010503:376, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 10 |
| 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 | 07 июня 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 | Осмотр и фотофиксация объекта оценки произведена непосредственно оценщиком |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее трех дней после подписания контракта/договора |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку. | Привлечение отраслевых специалистов не требуется |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки | Выписка из ЕГРН от 05.06.2024г. № КУВИ-001/2024-152095004 |
| 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 оценщиках

**Сведения о заказчике**

|  |  |
| --- | --- |
| Полное наименование организации | Администрация Маловишерского муниципального района Новгородской области |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1025301988722 |
| Местонахождение | 174260, Новгородская обл., г. Малая Вишера, ул. Володарского, д.14 |
| Лицо, действующее от имени организации (должность, Ф.И.О.) | Глава Маловишерского муниципального района Новгородской области - Платонов Дмитрий Борисович |

**Сведения об Исполнителе[[1]](#footnote-2):** Исполнителем услуг по оценке, согласно Договору, является **ООО «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.

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

**Оценщик**

|  |  |
| --- | --- |
| Фамилия, имя, отчество | Семенова Ольга Викторовна |
| Полное наименование организации | Общество с ограниченной ответственностью «Деловой центр «Сова» |
| Сведения о страховании ответственности организации | Гражданская ответственность организации застрахована в АО «АльфаСтрахование» - полис-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 12 апреля 2022 № 0991R/776/20081/23, страховая сумма – 5 000 000 (три миллиона) рублей, период действия страхового полиса с 22.04.2023 до 21.04.2024 года |
| Сведения о квалификационных аттестате в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 0076310-1 от 29 марта 2018 года  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 007644-2 от 29 марта 2018 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

Применяемыевнастоящемотчетепонятия,терминыиопределениясоответствуютположениям 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 утвержденыСодержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

а) изучение предоставленной документации;

б) осмотр объекта оценки;

в) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;

г) выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

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

**- Источники информации и перечень использованных при проведении оценки данных**

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

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

**- Состав и качество оцениваемых прав**

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

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе: (Отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; Передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; Отдавать имущество в залог; Обременять его другими способами; Распоряжаться им иным способом)

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

**- Определение оценочных понятий (терминов)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Срок аренды –** период времени, на который заключается договор аренды.

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

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

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

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

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

**Функциональный износ -** потеря стоимости объекта оценки в результате воздействия факторов, присущих самому объекту оценки в результате развития но­вых технологий, изменения в дизайне, материалах, производственном процессе, приводящих к появлению избыточных эксплуатационных затрат, недостатку полезности;

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

**Элементами сравнения (ценообразующими факторами)** называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

**- Пределы использования полученных результатов**

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

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

**- Сведения о независимости оценщика[[2]](#footnote-3)**

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

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

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

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

* Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
* Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**- Анализ достаточности и достоверности использованной информации**

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

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

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

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

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

| **Вид информации/** | **Критерий** |  |
| --- | --- | --- |
| **1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки** | | |
| **Достаточность** | Объем и содержание информации | Проанализирована информация о социально-экономическом положении России и Новгородской области |
| **Соответствие критерию достаточности** | Информация соответствует требованию достаточности |  |
| **Достоверность** | Источник информации | Информация получена с официальных интернет-сайтов |
| **Соответствие критерию достоверности** | Информация соответствует требованию достоверности |  |
| **2. Информация о спросе и предложении на рынке** | | |
| **Достаточность** | Объем и содержание информации | Исследован рынок недвижимого имущества в России в целом и г.Малая Вишера в частности. Изучены существующие предложения о продажах объектов, выявлены показатели удельной стоимости и срок экспозиции объекта недвижимости |
| **Соответствие критерию достаточности** | Информация соответствует требованию достаточности |  |
| **Достоверность** | Источник информации | Информация получена с интернет-сайтов, а также из печатных изданий. |
| **Соответствие критерию достоверности** | Информация соответствует требованию достоверности |  |
| **3. Информация об объекте оценки** | | |
| **3.1. Правоустанавливающие документы** | | |
| **Достаточность** | Объем и содержание информации |  |
| **Соответствие критерию достаточности** | Основания возникновения права предусмотрены гражданским законодательством (ст. 294, 295 ГК РФ). Правоустанавливающие документы соответствуют основаниям возникновения права. Информация соответствует требованию достаточности |  |
| **Достоверность** | Источник информации | Оценщику представлены копии документов |
| **Соответствие критерию достоверности** | Информация соответствует требованию достоверности |  |
| **3.2. Сведения об обременениях** | | |
| **Достаточность** | Объем и содержание информации |  |
| **Соответствие критерию достаточности** | Информация соответствует требованию достаточности |  |
| **Достоверность** | Источник информации | Оценщику представлены копии документов |
| **Соответствие критерию достоверности** | Информация соответствует требованию достоверности |  |
| **3.3. Информация о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки** | | |
| **Достаточность** | Объем и содержание информации | С целью установления фактического состояния оценщиком проведен осмотр и фотографирование объекта оценки. Исходя из факта визуального осмотра, проведенного Оценщиком в присутствие представителя Заказчика, каких-либо отличий в качественных и количественных характеристиках не установлено, а также установлено наличие и местоположение объекта оценки и его окружения. |
| **Соответствие критерию достаточности** | В соответствии с правилами ведения кадастрового учета, кадастровый план земельного участка является первичным источником сведений об объекте недвижимости, информация включает кадастровый номер земельного участка, его местоположения, площадь. Кадастровая стоимость, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка |  |
| **Достоверность** | Источник информации | Оценщику представлены копии документов. |
| **Соответствие критерию достоверности** | Информация соответствует требованию достоверности |  |

# 6. Описание объекта оценки

**Объект оценки:** Рыночная стоимость объекта недвижимости:

- нежилое помещение, общей площадью 484,8 кв.м. с кадастровым номером 53:08:0010503:376, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 10.

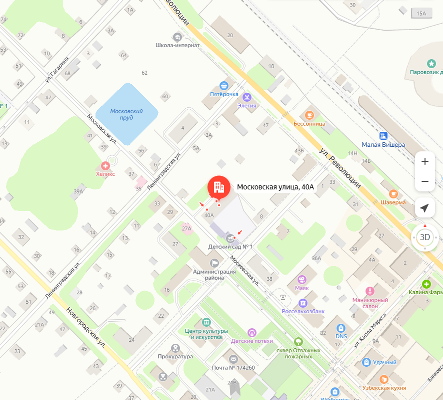
Описание объекта оценки составлено на основании визуального осмотра, технического и кадастрового паспортов на здание.

**Права на объект аренды**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид права: | Муниципальная собственность |
| Существующие ограничения (обременения) права: | Нет |

**Описание месторасположения объекта аренды**

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес (местоположение) объектов: | Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 10 |
| Место нахождения объектов оценки: | Центр города |
| Престижность и привлекательность района | Средняя привлекательность |
| Транспортная доступность | Хорошая |
| Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка) | Хорошая |
| Расстояние от остановок общественного транспорта: | Хорошая |
| Расстояние от основных магистралей города: | рядом |
| Типичное окружение | рядом |
| Основной тип зданий | Многоэтажные жилые и офисные здания |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км). | Многоэтажная жилая застройка |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) | Магазины, школы, детские сады, банки, аптеки |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | Обеспечен |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) | Отсутствуют |
|  |  |



Расположение объекта аренды

**Характеристика объекта аренды**

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Описание или характеристика показателя** |
| Текущее использование | Нежилое помещение |
| Функциональное назначение | Нежилое помещение |
| Площадь помещения (общая) | 484,8 кв.м. |
| Этаж | 1 (первый) |
| Отделка помещений | Отделка требует косметического ремонта |
| Состояние объекта | Помещение находится в удовлетворительном техническом состоянии |
| Особенности планировки, данные о перепланировке | Перепланировка не производилась |

# 7. Анализ рынка объекта оценки

**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 населения области на начало 2002 года составила 711 тыс. человек. Более 70% всего населения проживает в городах. Численность административного центра - Великого Новгорода - 234 тыс. человек.

В экономике области занято более 316 тыс. человек, из них в промышленности - более 26%, в сельском хозяйстве - 11%, в строительстве - 6%, в торговле и общественном питании - 14%. Средний возраст работающих - 37 лет, практически каждый второй из них имеет высшее или среднее образование.

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

**Инфраструктура региона**

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

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

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

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

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

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

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

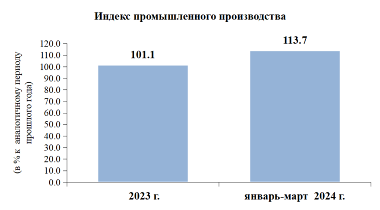
В Новгородской области создана региональная инновационная система, стимулирующая развитие инновационной деятельности в промышленности.

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.

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

(по данным Новгородстата)

Индекс промышленного производства в области за отчетный период составил 113,7 %.



Индекс производства в обрабатывающих производствах составил 115,2 % к уровню января-марта 2023 года, в добыче полезных ископаемых – 99,5 %, в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 107,6 %, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 111,2 %.

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 (168,1 %);

производство компьютеров, электронных и оптических изделий (5,1 раза);

производство текстильных изделий (15,4 раза);

производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (117,5 %);

производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (115,4 %);

производство пищевых продуктов (167,8 %);

производство прочих готовых изделий (181,6 %);

производство бумаги и бумажных изделий (145,9 %);

производство мебели (109,8 %);

производство кожи и изделий из кожи (101,9 %);

производство резиновых и пластмассовых изделий (104,1 %);

производство металлургическое (101,6 %).

В Новгородской области на 10 апреля 2024 года осуществляют деятельность 21242 субъекта малого и среднего предпринимательства (далее – субъекты МСП), из них 14484 индивидуальных предпринимателя и 6758 юридических лиц.

На 01 апреля 2024 года количество самозанятых граждан составляет 29762 человека.

В январе-марте 2024 года производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий составило: мяса (скот и птица на убой в живом весе) – 30,4 тыс. тонн (93,9 % к январю-марту 2023 года), молока – 14,4 тыс. тонн (100,1 %), яиц – 10,0 млн штук (43,4 %).

Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях составил 1473 килограмма и увеличился на 7,0 % к уровню января-марта 2023 года, средняя яйценоскость кур-несушек уменьшилась на 1,8 % и составила 55 штук.

В январе-марте 2024 года объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил 8,1 млрд рублей, что в 1,8 раза выше января-марта 2023 года в сопоставимых ценах.

Общая площадь введённых в действие жилых домов составила 98,0 тыс. кв. м, 82,3 % к январю-марту 2023 года.

Оборот розничной торговли на территории области составил 39,7 млрд рублей, что на 5,0 % выше января-марта 2023 года в сопоставимых ценах.

Крупные и средние организации обеспечили 69,8 % оборота розничной торговли, малые организации и микропредприятия – 16,8 %, розничные рынки и ярмарки – 1,3 %, индивидуальные предприниматели, осуществляющие торговлю вне рынка – 12,1 %.

Объем продаж пищевых продуктов (включая напитки) и табачных изделий в январе-марте 2024 года составил 20,8 млрд рублей, что на 5,4 % больше января-марта 2023 года, непродовольственных товаров – 19,0 млрд рублей, на 4,6 % больше.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов (включая напитки) и табачных изделий составил 52,3 %, непродовольственных товаров – 47,7 %.

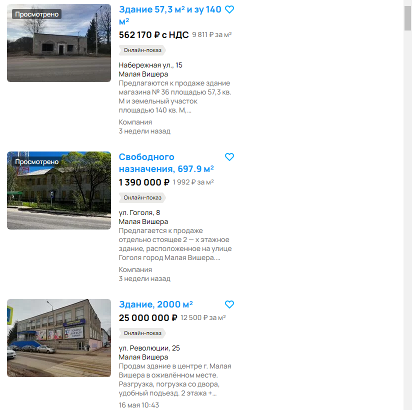
Цены на товары и платные услуги населению на потребительском рынке области в марте 2024 года выросли на 0,1 %. Продовольственные товары подорожали на 0,1 %, платные услуги населению - на 0,4 %. непродовольственные товары снизились на 0,1 %,

В январе-марте 2024 года населению области было оказано платных услуг всеми хозяйствующими субъектами на 10,7 млрд рублей, что выше на 0,1 % уровня января-марта 2023 года.

Уровень зарегистрированной безработицы на 01 апреля 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 апреля 2023 года.

Среднемесячная начисленная заработная плата в экономике области в январе-феврале 2024 года составила 58112,2 рубля, 118,7 % к январю-февралю 2023 года.

**Рынок нежилой недвижимости Маловишерского района**

****

**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. 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 капитализациии 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.

# 9. 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)

# 

# 10. Анализ наилучшего использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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

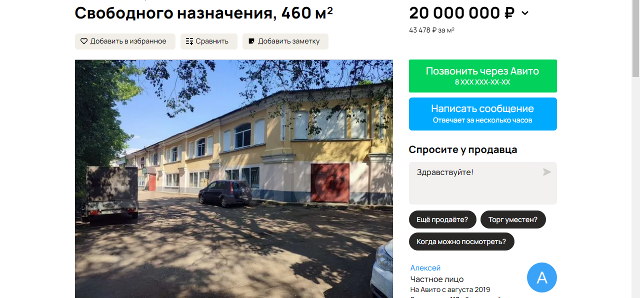
Согласно п. 2 ст. 10 Закона РФ № 2300-1 от 07.02.1992 г. «О защите прав потребителей»,продавцы товаров и услуг в информационных и рекламных материалах обязаны указывать цены в рублях. Так как на рынке продаж оперируют, как правило, общей стоимостью за объекты недвижимости, выраженной в рублях и ценой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

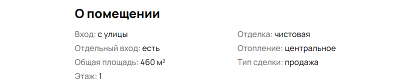
В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ, операции реализации жилых помещений на территории Российской Федерации не облагаются НДС (освобождаются от налогообложения).

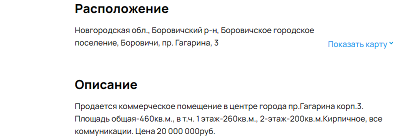
Ниже представлены выявленные аналоги.

**Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки:**

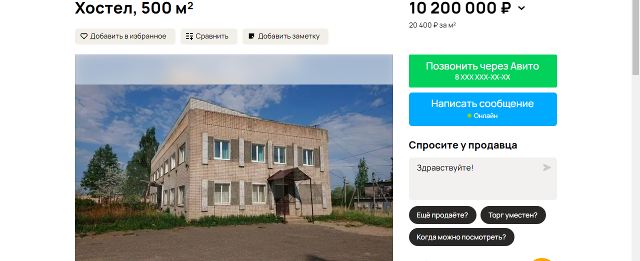
**Аналог №1**

<https://www.avito.ru/borovichi/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_460_m_3032159410> 

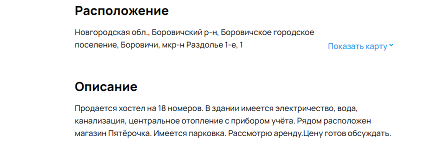




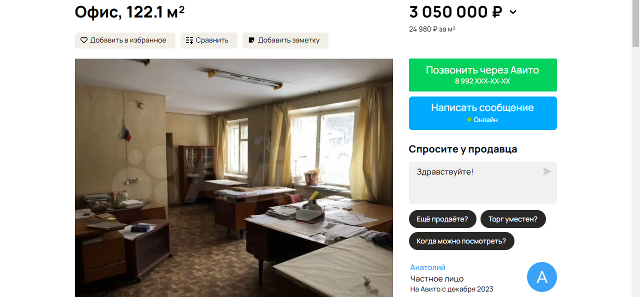
**Аналог №2**

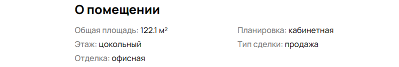
[https://www.avito.ru/borovichi/kommercheskaya\_nedvizhimost/hostel\_500\_m\_2045276043](https://www.avito.ru/borovichi/kommercheskaya_nedvizhimost/hostel_500_m_2045276043%20) 

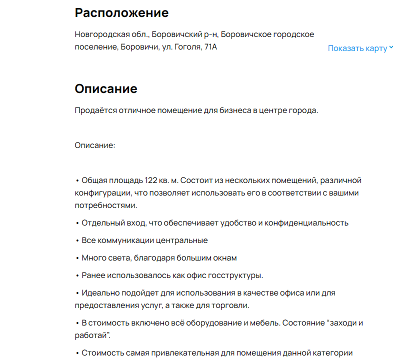


****

**Аналог №3**

<https://www.avito.ru/borovichi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_122.1_m_3696777333> 





**Корректировка цен аналогов**

Для того чтобы определить рыночную стоимость объекта, необходимо провести корректировку цен объектов аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Оценщиком использован следующий алгоритм расчета и внесения поправок:

1. Расчет стоимости единиц сравнения каждого из аналогов. В качестве единицы сравнения был выбран 1 кв. м общей площади нежилого помещения.
2. В стоимость 1 кв. м общей площади каждого из аналогов последовательно внесены все процентные поправки (безразмерные коэффициенты).
3. В скорректированные цены 1 кв. м общей площади каждого из аналогов были последовательно внесены все относительные денежные поправки.

Ниже представлено обоснование примененных корректировок.

В ходе сравнительного анализа к ценам объектов-аналогов были применены корректировки. Положительная корректировка производилась в том случае, если объект-аналог уступает объекту оценки, отрицательная – если превосходит. Размер корректировок определен на основании анализа рынка недвижимости.

**Обоснование корректировок:**

**Корректировка на условия финансирования.**

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требует полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно - регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так, как и объект оценки и объекты-аналогии сдаются на открытом рынке при рыночных условиях.

**Корректировка на время продажи.**

Корректировка вводится для отражения динамики роста стоимости коммерческой недвижимости во времени, если объекты-аналоги имеют разницу во времени предложения на открытом рынке. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. В расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Корректировка на условия сделки.**

Безусловно, цена реальной сделки может отличаться от цены предложения. В ходе проведения торгов между покупателем и продавцом обычно цена реальной сделки может отличаться от цены предложения (скидка на «уторговывание»). Это связано, во-первых, с чисто психологическими причинами (завышенное представление продавца о стоимости своего имущества, с одной стороны, и стремление к занижению стоимости со стороны покупателя, для которого практически любой предлагаемый вариант не представляется идеальным с другой стороны). Во-вторых, наличие развитого рынка аналогичных объектов и конкуренция стимулируют продавца к скорейшему заключению сделки даже с некоторыми потерями в выгоде (за исключением эксклюзивных предложений, цена предложения и сделки с которыми может даже расти).

Корректировка на торг была применена на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Оценщиком было выбрано значение равное 10,8% (коэффициент 0,892).



**Корректировка на местоположение.**

На момент оценки отсутствовали предложения о продаже нежилых объектов в г.Сольцы, поэтому были использованы предложения о продаже в г.Боровичи. Чтобы определить корректировку на местоположение была произведена выборка квартир в г.Сольцы и г.Боровичи и путем сравнения средней стоимости кв.м. земельного участка был выведен коэффициент поправки на местоположение в отношении всех аналогов в размере 47546/76478=0,62.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Объект | <https://www.avito.ru/malaya_vishera/kvartiry/2-k._kvartira_45_m_55_et._4005086272> | <https://www.avito.ru/malaya_vishera/kvartiry/2-k._kvartira_48_m_55_et._3864325837> | <https://www.avito.ru/malaya_vishera/kvartiry/2-k._kvartira_48_m_55_et._3878405458> |
| 2-х комн.квартира,5/5 этаж, S-45 кв.м, Новгородская обл., Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение, Малая Вишера, Пушкинская ул., 42А | 2-х комн.квартира,5/5 этаж, S-48 кв.м, Новгородская обл., Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение, Малая Вишера, Лесная ул., 40 | 2-х комн.квартира,5/5 этаж, S-48 кв.м, Новгородская обл., Маловишерский р-н, Маловишерское городское поселение, Малая Вишера, Лесная ул., 40 |
| Цена, руб. | 2 200 000 | 2 200 000 | 2 300 000 |
| Площадь, кв.м. | 45 | 48 | 48 |
| Ст-ть 1 кв.м. | 48 889 | 45 833 | 47 917 |
| Средняя цена 1 кв.м. | 47 546 | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Объект | <https://www.avito.ru/borovichi/kvartiry/2-k._kvartira_46_m_55_et._3561076208> | <https://www.avito.ru/borovichi/kvartiry/2-k._kvartira_435_m_35_et._4088274954> | <https://www.avito.ru/borovichi/kvartiry/2-k._kvartira_46_m_45_et._3525322113> |
| 2-х комн.квартира,5/5 этаж, S-46 кв.м, Новгородская обл., Боровичский р-н, Боровичское городское поселение, Боровичи, ул. Гоголя, 71 | 2-х комн.квартира,3/5 этаж, S-43,5 кв.м, Новгородская обл., Боровичский р-н, Боровичское городское поселение, Боровичи, Вышневолоцкая ул., 18 | 2-х комн.квартира,4/5 этаж, S-46 кв.м, Новгородская обл., Боровичский р-н, Боровичское городское поселение, Боровичи, Сушанская ул., 16 |
| Цена, руб. | 3 500 000 | 3 550 000 | 3 300 000 |
| Площадь, кв.м. | 46 | 43,5 | 46 |
| Ст-ть 1 кв.м. | 76 087 | 81 609 | 71 739 |
| Средняя цена 1 кв.м. | 76 478 | | |

**Корректировка на площадь помещений**.

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

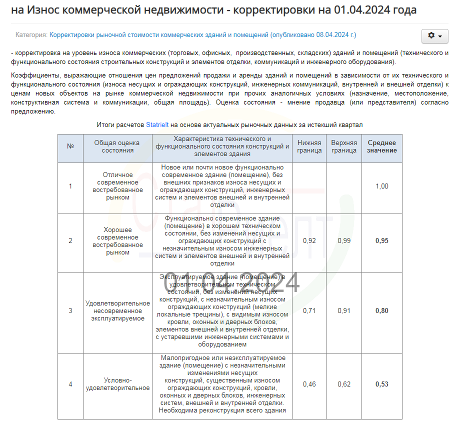
Корректировка на фактор масштаба для объектов свободного назначения

****

Корректировка по данному параметру применялась в отношении аналога №3 в размере 0,79.

**Корректировка на техническое состояние здания.**

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



Корректировка по данному параметру применялась в отношении аналога №1 в размере 0,84.

**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 в отношении аналога №1 в размере 0,86.

**Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций**.

Метод предполагает применение качественной экспертной шкалывеличин корректировок, составленной, исходя из предпосылки, что использование сходного объекта в качестве аналога возможно примаксимальной величине корректировки 30%. При этом величины корректировок соответствуют объему превышения или недостатков коммуникаций аналога относительно объекта оценки. Корректировка взята из Справочника Оценщика недвижимости-2022, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома.



**

**

По данному параметру корректировка не применялась.

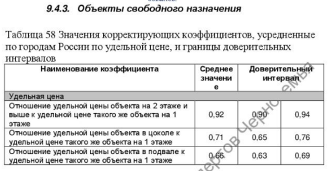
**Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения).**

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

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

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

Корректирующий коэффициент к удельной стоимости низкоклассных торгово-офисных объектов



Корректировка по данному параметру производилась в отношении аналога №3 в размере 1,4.

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

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

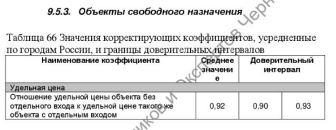


Корректировка применялась в отношении аналога №2 в размере 0,88.

**Наличие отдельного входа.**

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

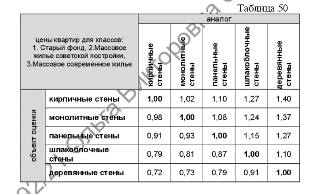
Корректировка на «наличие отдельного входа» к цене предложения аренды объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера



Корректировка не применялась.

**Корректировка на материал стен**

Согласно, Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.



Корректировка не применялась.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **Объект** | **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** |
| **Источник информации** | **Задание на оценку** | <https://www.avito.ru/borovichi/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_460_m_3032159410> | [https://www.avito.ru/borovichi/kommercheskaya\_nedvizhimost/hostel\_500\_m\_2045276043](https://www.avito.ru/borovichi/kommercheskaya_nedvizhimost/hostel_500_m_2045276043%20) | <https://www.avito.ru/borovichi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_122.1_m_3696777333> |
| Рыночная стоимость, руб. с НДС |  | 20 000 000 | 10 200 000 | 3 050 000 |
| Площадь, кв. м | 484,8 | 460 | 500 | 122,1 |
| Цена за 1 кв. м., руб., |  | 43 478 | 20 400 | 24 980 |
| Совершенная сделка или предложение |  | Предложение | Предложение | Предложение |
| Корректировка |  | 0,892 | 0,892 | 0,892 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 38 782 | 18 197 | 22 282 |
| Рыночные условия (время сделки) | 07 июня 2024 года | Май 2024 года | Май 2024 года | Май 2024 года |
| Корректировка |  | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 38 782 | 18 197 | 22 282 |
| Адрес | РФ, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское  поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 10 | Новгородская обл., Боровичский р-н, Боровичское городское поселение, Боровичи, пр. Гагарина, 3 | Новгородская обл., Боровичский р-н, Боровичское городское поселение, Боровичи, мкр-н Раздолье 1-е, 1 | Новгородская обл., Боровичский р-н, Боровичское городское поселение, Боровичи, ул. Гоголя, 71А |
| Корректировка |  | 0,62 | 0,62 | 0,62 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 24 045 | 11 282 | 13 815 |
| Наличие отдельного входа | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка |  | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 24 045 | 11 282 | 13 815 |
| Площадь, кв. м | 484,8 | 460 | 500 | 122,1 |
| Корректировка |  | 1 | 1 | 0,79 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 24 045 | 11 282 | 10 914 |
| Физическое состояние помещений | Требуется косметический ремонт | Отделка "стандарт" | Требуется косметический ремонт | Требуется косметический ремонт |
| Корректировка |  | 0,86 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 20 679 | 11 282 | 10 914 |
| Вид использования | Свободное | Свободное | Свободное | Свободное |
| Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| Корректировка |  | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 20 679 | 11 282 | 10 914 |
| Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание) | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Отдельно стоящее здание | Встроенное помещение |
| Корректировка |  | 1 | 0,88 | 1 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 20 679 | 9 928 | 10 914 |
| Этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1,2 этаж | цокольный этаж |
| Корректировка |  | 1 | 1 | 1,4 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 20 679 | 9 928 | 15 280 |
| Состояние здания | Удовлетворительное, несовременное эксплуатируемое | Хорошее, современное востребованное рынком | Удовлетворительное, несовременное эксплуатируемое | Удовлетворительное, несовременное эксплуатируемое |
| Корректировка |  | 0,84 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 17 370 | 9 928 | 15 280 |
| **Рыночная стоимость, руб.,/кв.м, с НДС** | **14 193,00** |
| **Площадь объекта, кв.м.** | **484,8** |
| **Рыночная стоимость, руб., с НДС, округленно** | **6 881 000,00** |
| **Рыночная стоимость, руб., без НДС** | **5 734 166,67** |
| **НДС, руб.** | **1 146 833,33** |

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости:

- нежилое помещение, общей площадью 484,8 кв.м. с кадастровым номером 53:08:0010503:376, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 10, на 07 июня 2024 г., составляет:

**6 881 000 рублей (Шесть миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча рублей) (с НДС)**

**5 734 166 рублей 67 копеек (Пять миллионов семьсот тридцать четыре тысячи сто шестьдесят шесть рублей 67 копеек) (без НДС)**

**1 146 833 рубля 33 копейки (Один миллион сто сорок шесть тысяч восемьсот тридцать три рубля 33 копейки) (НДС)**

# 13. Согласование результатов оценки

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

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

-  применимость подхода к оценке объекта оценки согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки;

-  адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;

-  способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного арендатора и/или арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике;

-  действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка, в том числе рынка финансов и инвестиций (включая риски);

-  способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество отделки, инженерное обеспечение и т.п.

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

Весовое значение - 1.

Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки, руб.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Подход к определению рыночного значения стоимости объекта оценки** | **Значение, полученное при применении различных подходов** | **Весовые коэффициенты** | **Взвешенное значение стоимости объекта**  **оценки, руб./кв.м** |
| Сравнительный | 6 881 000,00 | 1,0 | 6 881 000,00 |
| Доходный | Не применялся | - | - |
| Затратный | Не применялся | - | - |
| Итого, рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС | | | **6 881 000,00** |
|

# 14. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

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

- нежилое помещение, общей площадью 484,8 кв.м. с кадастровым номером 53:08:0010503:376, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, городское поселение Маловишерское, город Малая Вишера, улица Московская, дом 40а, помещение 10, на 07 июня 2024 г., составляет:

**6 881 000 рублей (Шесть миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча рублей) (с НДС)**

**5 734 166 рублей 67 копеек (Пять миллионов семьсот тридцать четыре тысячи сто шестьдесят шесть рублей 67 копеек) (без НДС)**

**1 146 833 рубля 33 копейки (Один миллион сто сорок шесть тысяч восемьсот тридцать три рубля 33 копейки ) (НДС)**

**Оценщик: Семенова Ольга Викторовна**

# 

# 15. Список использованной литературы

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 1 ноября 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО№1,ФСО№2, ФСО № 3иФСО№7), утвержденные приказами Минэкономразвития РФ№297,№298, №299от20мая2015г.,№611от25сентября2014г.;
3. "Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения "ГОСТР51141-98"(утв.Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 г. № 28) "Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов" ГОСТ Р 6.30-97" (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 г. N273);
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие.М.,ИНФРА-М.,1997г.;
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие.- М.: Дело, 1998г.- 384стр.;
6. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. Москва"Финансы и статистика"2002г.;
7. «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. —М.:ИНТЕРРЕКЛАМА,2003г.-704стр.ISBN5-8137-0098-6;
8. Харрисон Генри С.Оценка недвижимости, Москва,РОО,1994г.;
9. А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «Лань», 2001г.;
10. Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости. //Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов)-СПб.: СПбГИЭУ, 2004г.;
11. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. «О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки». Научно-практический журнал.М.:РОО,2003г.,№1,стр.2-7;
12. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. «Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. Вопросы оценки». Научно-практический журнал. М.:РОО,2004г.,№2,стр.2-15;
13. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П.«О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа». Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.:РОО,2002г.,№1,стр.2-10;
14. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. –М.Международнаяакадемияоценкииконсалтинга,2004г.;
15. Гражданский кодекс Российской Федерации;
16. Ресурсы сети интернет.

# Приложение 1. Фотографии объекта оценки.

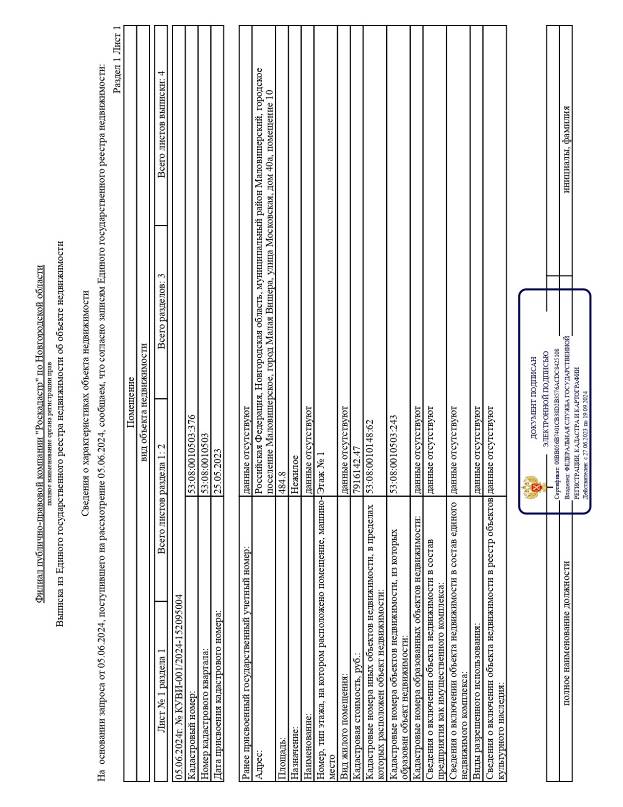
  

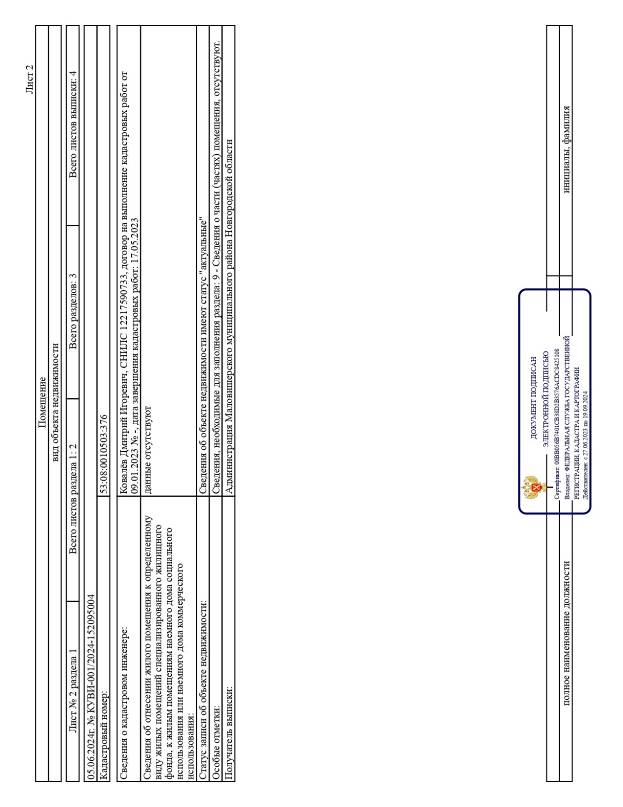
  

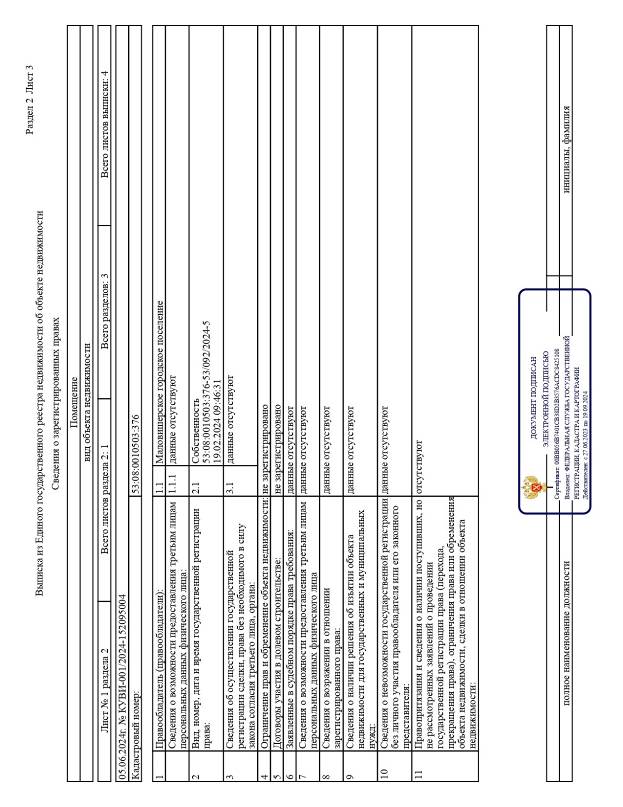
  

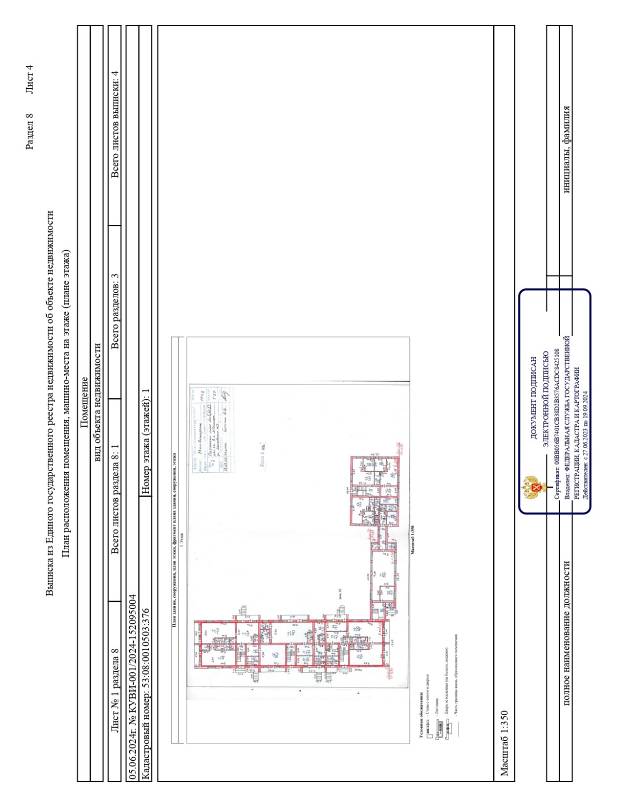
 

# Приложение 2. Документы объекта оценки.









# Приложение 3. Документы оценщика



****

****

1. Копии документов, подтверждающих сведения об Исполнителе и Оценщике представлены в Приложение настоящего Отчета [↑](#footnote-ref-2)
2. Ст. 16 ФЗ-135 [↑](#footnote-ref-3)